



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · April/Mai 1998 · Nr. 268

Mietspiegel übrumpelt die Mieter

Seite 4-6

Netto-Kaltniete
Wohnfläche
Ausstattung
Wohnlage
unter 40qm
40 bis unter 60 qm
60 bis unter 90 qm
90 qm und mehr

östlichen Bezirke (ohne West-Staaken)
Wohnungen (Stichtag 01.09.1997)
Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Wohnfläche	1956-1964	1965-1972	1973-1983	1984-1996		
Wohnlage	mit SH, Bad und WC id.W.	mit SH, Bad und WC id.W.	mit SH, Bad und WC id.W.	mit SH, Bad und WC id.W.	mit SH, Bad und WC id.W.	mit SH, Bad und WC id.W.
Wohnlage	5	6	7	8	9	10
Wohnlage	8,69** 6,02-9,89	7,85-11,36	7,89* 6,09-9,90	6,60 5,89-7,77	9,49* 6,49-12,55	8,89* 7,94-11,00
Wohnlage	11,88 8,07-15,53	10,34 7,51-11,56	6,82 6,13-7,91	6,54 5,49-8,37	12,71 8,19-15,22	13,45** 8,23-15,04
Wohnlage	9,42 7,40-12,37	9,40 6,12-12,69	9,44 5,89-14,11	15,77* 12,57-18,00	8,50* 7,91-9,81	12,71 9,69-18,00
Wohnlage	7,56 6,17-9,36	7,01 5,81-8,74	6,55 5,44-7,88	7,68 6,17-8,88	8,50* 7,91-9,81	12,71 9,69-18,00
Wohnlage	11,40** 7,85-14,73	7,32 6,37-9,50	6,73 6,04-7,73	6,13 5,10-7,34	9,76 8,84-13,73	12,63* 8,52-15,00
Wohnlage	6,44 5,64-7,48	7,35 5,70-8,92	6,96 5,69-8,90	8,25 6,12-10,96	9,76 8,84-13,73	15,54** 11,10-20,83
Wohnlage	6,21 5,34-7,26	6,97 5,94-8,53	6,52 5,54-7,43	6,17 5,26-7,59	13,62 10,27-16,75	14,59** 11,10-20,83
Wohnlage	6,44 5,64-7,48	6,62 5,53-8,07	5,99 5,21-7,05	8,08 6,37-10,58	8,44 7,90-9,41	14,55 9,24-18,00
Wohnlage	6,78 5,96-8,30	6,99 5,53-8,92	7,73 5,62-9,87	7,50 6,21-10,13	11,63 8,21-14,53	16,41 13,05-19,50
Wohnlage	6,21 5,34-7,26	7,78 6,56-8,99	5,52** 5,18-6,42	6,17 5,26-7,59	12,62 8,83-15,16	12,85 8,09-16,58
Wohnlage	6,98 5,35-9,01	6,98 5,18-6,42	7,08* 5,93-8,94	7,09* 5,82-8,27	8,32 7,69-9,96	12,94 11,47-16,03
Wohnlage	7,33 6,24-8,36	7,33 6,24-8,36	8,28* 5,12-10,03	11,16* 8,42-15,19	12,57 7,13-15,20	15,46 12,22-18,21
Wohnlage	7,64 6,30-9,28	7,64 6,30-9,28	8,28* 5,12-10,03	7,77 6,33-8,78	10,22* 8,45-13,22	15,86 11,06-18,25
Wohnlage	5,38* 4,77-6,00	5,38* 4,77-6,00	5,38* 4,77-6,00	5,38* 4,77-6,00	5,38* 4,77-6,00	5,38* 4,77-6,00
Wohnlage	6,50* 6,00-7,07	6,50* 6,00-7,07	6,50* 6,00-7,07	6,50* 6,00-7,07	6,50* 6,00-7,07	6,50* 6,00-7,07
Wohnlage	5,87* 5,34-6,30	5,87* 5,34-6,30	5,87* 5,34-6,30	5,87* 5,34-6,30	5,87* 5,34-6,30	5,87* 5,34-6,30
Wohnlage	7,47 6,06-9,01	7,47 6,06-9,01	7,47 6,06-9,01	7,47 6,06-9,01	7,47 6,06-9,01	7,47 6,06-9,01

Informationen zur
Mieterhöhung in Westberlin
Seite 7-11

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen, die MieterInnen helfen sollen, ihre Rechte wahrzunehmen.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten | <input type="checkbox"/> Kündigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (Ost) |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (West) |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |

Ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:
 Berliner MieterGemeinschaft e.V.,
 Möckernstr. 92,
 10963 Berlin, Tel.: 216 80 01

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



Berlins preisgünstige Mieter-Organisation

BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
 Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 105,- DM
 Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 54,50 DM

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
 Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 95,- DM
 Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 44,50 DM

Für Hausgemeinschaften:

(Mindestens 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine(n) Vertrauensmieter(in) wählen.)

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
 Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

¹ Prozeß-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

² Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____ Berlin

Telefon _____ geb. am _____

Eigentümer/in _____

Verwaltung _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, daß meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den _____ Unterschrift _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (West: plus Aufnahmegebühr) auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns folgende **EINZUGSERMÄCHTIGUNG**:

Ich bin einverstanden, daß der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109



Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, in 10963 Berlin, ist täglich 10 bis 13 Uhr und 14 bis 18 Uhr geöffnet, außer Mittwochnachmittag (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).

Fahrverbindung: Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, Yorckstraße
 Telefon: 2 16 80 01

Das Büro in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist in der Regel Mo und Di von 14 bis 18 Uhr geöffnet.

Fahrverbindung: Französische Straße, Stadtmitte Friedrichstraße
 Telefon: 2 04 48 70

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

VOR-ORT-BÜROS

Für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

Friedrichshain

Donnerstag 18 bis 19 Uhr, Kreuzigerstraße 23, im Mieterladen, Samariter-Straße, Tram 2

Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, Hellersdorf

Pankow

Dienstag, 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72 / Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, Pankow

Prenzlauer Berg

Montag, 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, S Prenzlauer Allee

Wedding

Montag, 18 bis 19.30 Uhr, im Info-Laden OMEGA, Sparrstraße 21, Leopoldplatz

Weissensee

Mittwoch, 17 bis 19 Uhr, jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat, bitte in der Geschäftsstelle nachfragen

VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

Offene AG – Betriebskosten:

Am 27. 4. 98, um 18 Uhr im Raum 701/702 im Bezirksamt Hohenschönhausen, Große-Leege-Straße 103, 13055 Berlin

Mieterinitiative Hellersdorf: am 24. 4., 29. 5. und 26. 6. 1998 um 14.30 Uhr im Klub 74, Am Baltenring 74. Themen: Modernisierung und Betriebskostenabrechnung

Arbeitsgruppe Umwandlung: jeden Mittwoch ab 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165. Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder unter der e-mail: bmg-ag@ipn.de

Infotelefon der Antiscientology-Initiative: mittwochs 19–21 Uhr, Telefon: 611 22 63, von Mietern für Mieter

Offene Redaktionskonferenz für das MieterEcho 269: Montag, 27. 4. 1998 um 19.30 Uhr, Möckernstraße 92

- S. 4 Der Mietspiegel mit seiner Umstellung von der Brutto- auf die Nettokaltmiete überrumpelt die Mieter in Westberlin
- S. 5 Mietspiegel sorgt für aalglatte Mieterhöhungen
- S. 6 Brutto oder Netto
- S. 7 Mieterhöhung – Was tun? Tips zur Mieterhöhung
- S. 11 Orientierungshilfen zur Spanneinordnung
- S. 12 Westberliner Logik
- S.12 Neues aus Johannisthal
- S.13 Literaturtip: Beitrag zur Klärung – Ein Sammelband zu New Yorks „Zero Tolerance“ warnt (vergeblich?) Berlin
- S.14 Recht und Rechtsprechung
- S.16 Unsere Beratungsstellen

MieterEcho

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15

Postbankkonto Berlin
Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

Redaktion: Redaktionskonferenz

Layout und graphische Gestaltung:
Connye Wolff

Redaktionsschluß: 6. 4. 1998
Nächste offene Redaktionskonferenz:
27. 4.1998, 19.30 Uhr in der Möckernstraße 92

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:
DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.



Liebe Leserinnen und Leser,

Jetzt gibt es auch im Westteil der Stadt einen neuen Mietspiegel. Die Berliner MieterGemeinschaft hat an den Verhandlungen teilgenommen aber nicht zugestimmt. Die Auswirkungen des jeweiligen Mietspiegels sind zwar alles andere als mieterfreundlich, doch angesichts der aktuellen politischen Kräfteverhältnisse nur schwer zu beeinflussen. Der Mietspiegel stellt ein Stückchen Quasiregulierung dar und ist gegenüber einer reinen ungebremsten marktwirtschaftlichen Abwicklung des Wohnungsmarktes das dennoch kleinere Übel. So jedenfalls der Standpunkt der BMG und deshalb die Teilnahme an den Verhandlungen.

Die Unterschrift unter das Dokument konnte aber wegen des für Mieter gänzlich ungünstigen Übergangs von der Bruttokaltmiete zur Nettokaltmiete – also schließlich einer weiteren Verschlechterung der Geschäftsbedingungen – nicht geleistet werden. Weitere Informationen und auch ausführliche Erläuterungen zum Gebrauch des Mietspiegels füllen diesmal den größten Teil des Heftes.

Wir empfehlen der Aufmerksamkeit der BMG-Mitglieder eine Aktion, die bereits seit einiger Zeit läuft: das Volksbegehren auf Neuwahlen, und eine andere, an deren Vorbereitung man sich noch beteiligen kann: die Innenstadtaktionswochen vom 2.6. – 5.6.1998. Interessierte BMGler können sich auch mit der AG Umwandlung in Verbindung setzen. Sie plant einen Beitrag und sucht aktive Mitstreiter.

Wegen des Umfangs der Mietspiegelproblematik mußte das angekündigte (und bereits nachgefragte)

Thema: „Soziale Polarisierung“ auf das nächste Heft verschoben werden. Mit Sicherheit ist das Problem dann nicht kleiner geworden.

Ihr
MieterEcho



Mitgliederversammlungen

Wilmerdorf

Donnerstag, den 23. 4. 98, 19.30 Uhr im Café „Blisse“, Blissestraße 14 (siehe Wilmerdorfer Beratungsstelle).

Vorgeschlagene Tagesordnung:

1. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
2. Bericht der Bezirksgruppe
3. Wahl der Bezirksdelegierten
4. Sonstiges

Der Mietspiegel mit seiner Umstellung von der Brutto- auf die Nettokaltmiete überrumpelt die Mieter in Westberlin

Von Bodo Meinecke, für den Delegiertenrat der BMG

Die Berliner Mietergemeinschaft (BMG) hat dem vorliegenden **Mietspiegel 1998 nicht zugestimmt**. Dabei geht es nicht so sehr um den Mietspiegel selbst, als vielmehr um die einseitige Fixierung auf die Umstellung von der bisherigen Darstellung der Bruttokaltmieten noch im Mietspiegel 1996 auf die jetzt vorgelegte Darstellung der Nettokaltmieten. Diese Umstellung wird als eine eher technisch-methodische Angelegenheit vollzogen, dahinter verbergen sich aber mietenpolitische Aspekte, die einer gründlichen öffentlichen Erörterung bedürftig hätten. Das ist jedoch nicht geschehen, und so ist der Übergang und die sich daraus ergebende Konsequenzen unverständlich. Zusätzlich von exorbitanten Mieterhöhungssprüngen in ausgewählten Marktsegmenten begleitet, werden sie für die betroffenen Mieter nur schwer nachvollziehbar sein.

Die Umstellung von der zu Grunde gelegten Bruttomietendarstellung auf die Nettomietendarstellung im Mietspiegel wird damit

begründet, daß die Mehrheit der Mietverträge – nämlich 55% – bereits auf Nettokaltmieten und davon getrennter Abrechnung der kalten Betriebskosten abgestellt sind. Es verbleiben aber etwa 200.000 Mieterhaushalte, deren Verträge nach wie vor mit vereinbarter Bruttokaltmietzahlung abgeschlossen wurden. Diese Mieterhaushalte sind jetzt kaum mehr in der Lage, eine Mieterhöhungsforderung auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des vorgelegten Mietspiegels '98 auf ihre rechtliche Zulässigkeit selbständig zu überprüfen.

Die BMG sieht ein Gefahrenmoment auch darin, daß die Vermieter nunmehr – auf der Grundlage einer langfristig angelegten Strategie – besonders die Bestandsmieter mit Bruttomietverträgen zur Umstellung der Mietverträge drän-

gen werden. Mit dem Ziel, sich zum gegebenen Zeitpunkt komplett aus der Verantwortung hinsichtlich der Betriebskosten zu ziehen und die kommunalen Gebühren auf Direktabrechnung zwischen Mieter und den (jetzt noch) kommunalen Versorgungsbetrieben umzustellen. Damit wäre der bisher gemeinsame Widerstand gegen die kommunale Selbstbedienungsmentalität einseitig auf die Mieter abgewälzt.

Die aus Sicht der BMG unausgereifte schnelle Umstellung von der Brutto- auf die Nettokaltmieten-Darstellung im Mietspiegel verfolgt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch den Zweck, möglichst frühzeitig eine Vereinigung der beiden Berliner Mietspiegelgebiete West und Ost zu befördern. Denn der Ost-Mietspiegel basiert bereits auf Grundlage der Nettokaltmiete.

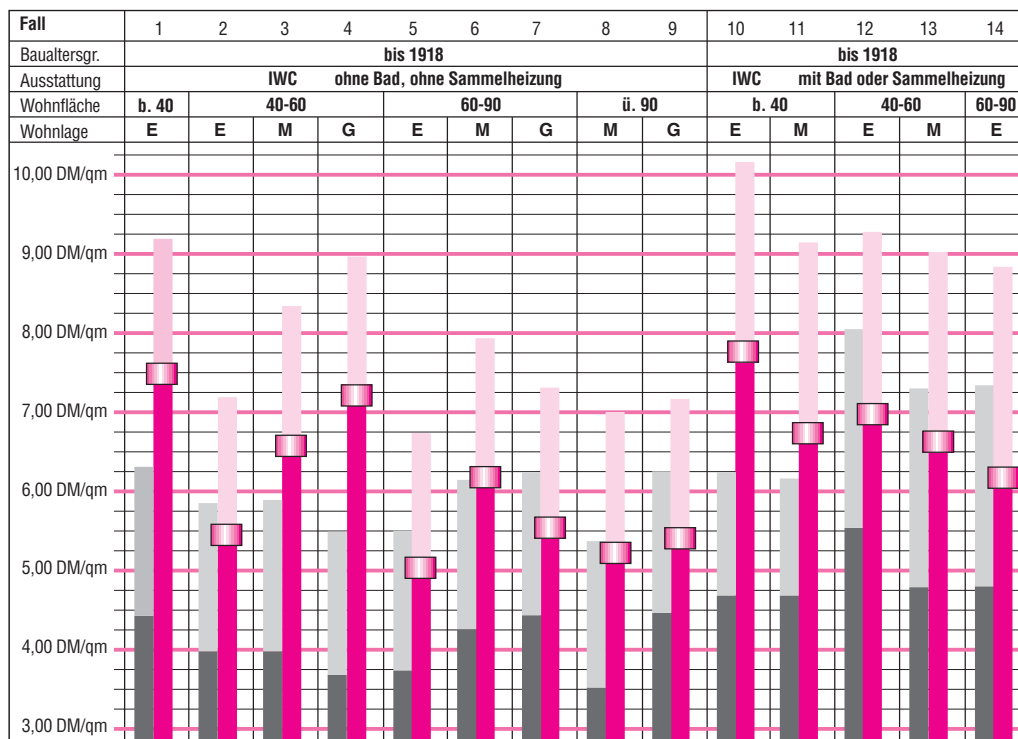


Tabelle 1

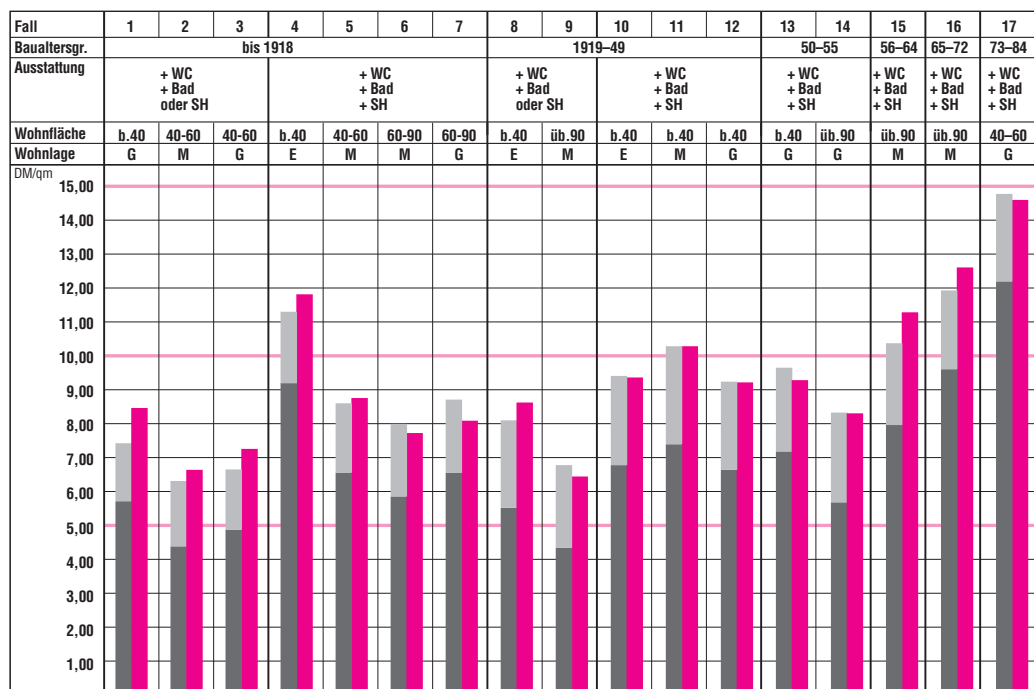


Tabelle 2

Insofern werden die Zahlen vergleichbarer und die Folge wird sein, daß bei der Bildung der (gemeinsamen) ortsüblichen Vergleichsmieten die Westberliner Altbauwohnungen auf das höhere Mietniveau der östlichen Vergleichswohnungen und im Gegenzug die Ostberliner Neubaumieten dem höheren Niveau der Westberliner Vergleichswohnungen angeglichen werden.

Der Mietspiegelvergleich von 1996 auf 1998 erbringt Mieterhöhungen in ausgewählten Marktsegmenten des Westberliner Mietwohnungsmarktes, die der BMG erklärungsbedürftig erscheinen. Das betrifft u.a. den im Mietspiegel '98 angelegten Fortfall der Spalten 1 und 5 (die Wohnungen mit niedrigem Standard auswiesen), die aus dem Mietspiegel 1996 nicht fortgeschrieben werden, sowie die Erscheinung, daß in 17 Mietspiegelfeldern die neuen Nettokaltmieten 1998 die bisherigen Bruttokaltmieten von 1996 überschreiten

bzw. sich stark an diese Bruttomieten annähern (vergl. Tabellen 1 und 2). Im einzelnen bedeutet das:

a.) Im Mietspiegel '98 sind gegenüber dem Mietspiegel 1996 die Spalte 1 (Baujahr bis 1918, mit Innen-WC, ohne Bad, ohne Sammelheizung) und die Spalte 6 (Baujahr 1950 – 55, mit Innen-WC, mit Bad oder Sammelheizung) nicht mehr enthalten. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete soll sich durch Anbindung an des Mietniveau der Spalten 1 und 5 im Mietspiegel '98 unter Reduzierung der dort ausgewiesenen Mieten um 0,25 DM/qm erfolgen (vergl. Tabelle 1). Das heißt, daß diese Wohnungen mit niedrigem Standard nur noch mit Hilfe der Spanneneinordnung von denen mit höherem Standard unterschieden werden können. Damit verringert sich die Mietdifferenz, und in der Gegenüberstellung ergeben sich erstaunliche Mietsprünge, die erkennen lassen, daß die veranschlagte Reduzierung der Anpassungsvorgaben um 0,25 DM/qm entschieden zu tief angesetzt ist.

b.) Auf insgesamt 17 Feldern des Mietspiegels '98 und verteilt über alle Baualtersgruppen sind die Nettokaltmieten 1998 höher als Bruttokaltmieten 1996 bzw. stark angenähert (vergl. Tabelle 2). Das Volumen des Wohnungsbestandes für dieses Marktsegment beläuft sich auf mehr als 65.000 Wohnungen. Bei sinkender Umzugsrate, hohem Leerstand und einem gegenüber dem Ostteil wesentlich geringerem Modernisierungsanteil an den hier einbezogenen Wohnungsbeständen, liegt die Vermutung nahe, daß Zuzügler aus dem übrigen Bundesgebiet und besonders unberatene Bestandsmieter kräftig über den Tisch gezogen worden sind.

Für die BMG besteht kein Zweifel, daß die Erläuterung des neuen Mietspiegels '98 in den Medien sich nicht mehr nur auf die Ratgeberseiten beschränken kann, sondern auch die öffentliche Erörterung der genannten und ggf. weiterer Problemfelder nachvollziehen sollte. Diese Forderung nachhaltig zu unterstreichen ist der eigentliche Sinn, diesem Mietspiegel nicht zuzustimmen.

Mietspiegel sorgt für aalglatte Mieterhöhungen

Der Mietspiegel für Westberlin findet in den Medien kaum Anklang – auf Ablehnung stößt er gar nicht. Als allseits akzeptiertes Instrument wird er gehandelt. Hier nun einige Anmerkungen, die diese Akzeptanz fragwürdig werden lassen.

Der Regulierungsfaktor

Das einzige, aber nicht zu unterschätzende, Argument für die Unterzeichnung eines Miet-

spiegels (MSP) durch eine Mieterorganisation ist, betrachtet man die momentane politische Situation, daß er der zunehmenden politischen Deregulierung entgegensteht. Soll heißen, jedes noch so kleine Stück staatlicher Einflußnahme auf die Marktsituation ist letztendlich hilfreich und steht der geplanten vollständigen Liberalisierung des Wohnungsmarktes entgegen. Der MSP wirkt zwar als Mietsteigerungsinstrument, aber als ein dämpfendes. Der 98er Mietspiegel rechtfertigt allerdings Mietsteigerungen bis zu 65% im Altbaubestand, durchschnittlich ist das immer noch eine ca. 9%ige Erhöhung. Daß die Neubaumieten gesunken sind drückt doch nur aus, daß die Mietforderungen in der Vergangenheit für dieses Marktsegment völlig überzogen waren und sich nun auf einem hohen Niveau einpendeln.

Fortsetzung auf Seite 6



Veranstaltungshinweis der **INNEN!** **STADT!** **AKTION 98**

gegen Privatisierung, Sicherheitswahn und Ausgrenzung

Während im Namen der ‚Hauptstadtfähigkeit‘ die letzten besetzten Häuser geräumt und Wagenburgen verdrängt werden, stellen private und öffentliche Sicherheitskräfte den ‚ungestörten Konsum‘ in Bahnhöfen und Einkaufszonen sicher. 224.000 Platz- und Hausverweise im Jahr 1997 legen beredtes Zeugnis davon ab, daß organisierte Geschäftsleute und Sicherheitskräfte Gruppen definieren, denen die Innenstädte streitig gemacht werden sollen.

Während Kanther über das *Sicherheitsnetz* die ‚Grenze‘ nun auch faktisch in die Innenstädte verlegt und dort seinen Bundesgrenzschutz patrouillieren läßt, macht sich Schönbohm mit der Zugangssperre für MigrantInnen für Innenstadtbezirke schon mal Gedanken über neue ‚ethnische Zollstationen‘. Und weil die höchste Polizeidichte und eine ständig steigende Zahl privater Sicherheitskräfte nicht ausreichen, werden zukünftig die ‚normalen BürgerInnen‘ in *Präventionsräten* für kleinräumige Kontrolle sorgen.

Wir meinen, daß all das Gründe genug sind, um auch 1998 ein überregionales Bündnis gegen Privatisierung, Sicherheitswahn und Ausgrenzung zu schmieden und in der **ersten Juniwoche** (2.6. – 5.6. 1998) eine weitere **Innenstadtaktionswoche** durchzuführen.

Vorbereitungstreffen (für entschiedene AktivistInnen)
jeden Mittwoch, 20:00 Uhr im Laden Schröderstraße 9, Ecke Bergstraße (Mitte)

Infoveranstaltung (für die, die erst noch mobilisiert werden wollen)
Mittwoch, 6.5.98, 20:00 Uhr im EX im Mehringhof, Gneisenaustraße 2 (Kreuzberg)

(Telefon-)Kontakt

Laden Schröderstraße 9, Ecke Bergstraße (Mitte)
dienstags: 14:00 – 19:00 Uhr
mittwochs: 16:00 – 20:00 Uhr
Tel.: 285 97 57

Die Datenerhebung

Der MSP 98, wie auch schon der MSP 97 geben weitere Anlässe das o.g. Argument – Mietspiegel als Regulatorium – zurückzustellen. Zur Erinnerung, ein Mietspiegel soll die in einer Stadt übliche – die ortsübliche – Miethöhe abbilden. Die Datenerhebung läßt daran jedoch Zweifel aufkommen.

In Ostberlin wurden die Mieten per Gesetz in dramatischer Eile an den Markt herangeführt. In Ostberlin gibt es ca. 650.000 Wohnungen. Dem Ostberliner MSP wurden ca. 360.000 Wohnungen zu Grunde gelegt. Über 300.000 Datensätze stellten allein die Wohnungsunternehmen zur Verfügung. Ein Schelm, wer denkt sie hätten die teuren Wohnungen ausgewählt!?

In Westberlin wurden die Daten für die ca. 500.000 mietspiegel-

relevanten Wohnungen in einem Zensus erhoben. Rund 10.000 Befragungen gab es. Betrachtet man den zugrunde liegenden Fragenkatalog, stolpert man gleich auf den ersten Seiten über eine Kuriosität. Steht doch im § 2 Abs. 1 Nr. 2 Miethöhegesetz, daß nur Wohnungen zu berücksichtigen seien, deren Miete sich in den letzten vier Jahren verändert habe. Der Fragebogen hingegen selektiert ausschließlich nach Wohnungen deren Miete in den letzten vier Jahren gestiegen ist.

Brutto oder Netto

Im Westberliner MSP sind jetzt, wie schon in Ostberlin, die Nettokaltmieten aufgeführt (zur Erläuterung der Umstellung, s. unten: Brutto oder Netto). Ganz offensichtlich der Versuch, den Eindruck zu erwecken, daß die Steigerungen geringer ausfallen als das eigentlich der Fall ist.

Hergeleitet wird die Umstellung aus der veränderten Marktsituation: 500.000 relevante Wohnungen insgesamt, verteilt auf 140.000 Neubau- und 360.000 Altbauwohnungen. Für die 360.000 Altbauwohnungen sind 200.000 Bruttomietverträge abgeschlossen. Eine rechnerische Notwendigkeit zur Umstellung auf Netto gibt es also nicht. Sinn macht die Umstellung nur unter dem Aspekt, daß die zwei MSP im Jahr 2000 verschmolzen werden sollen.

Die Wohnungs- ausstattung

Wo sind die Wohnungen mit niedrigem Standard geblieben? In den Ausstattungsgruppen des MSP tauchen sie jedenfalls nicht mehr auf. Eine Erklärung könnte sein: der durchschnittliche Wohnungsstandard hat sich weiterentwickelt. Warum bewirken dann die fehlenden

Kriterien nur einen Abschlag von 0,25 DM pro Quadratmeter? Der direkte Vergleich mit den fehlenden Spalten (verl. Tabelle 1, S. 4), zeigt auch hier, daß es um Preistreiberei geht.

Zusammenfassend bestätigen die Zahlen aus dem 98er Mietspiegel die Erwartung bzw. die Befürchtungen der BMG, zu welchen der 97er Ostmietspiegel schon Anlaß genug gab. Den niedrigen Neubaumieten in Ostberlin stehen nun die – leicht gesunkenen – hohen Neubaumieten in Westberlin gegenüber; den hohen Altbaukosten im Osten stehen die niedrigen – nun stark gestiegenen – im Westen nicht mehr so unversöhnlich gegenüber. Wird der nächste Mietspiegel für ganz Berlin erstellt, wird eine Angleichung auf dem jeweils höchsten Niveau die zwingende Konsequenz. wj

Brutto oder Netto

Ausgehend von § 546 BGB sind die auf der Wohnung (Mietsache) liegenden Lasten vom Vermieter zu tragen. Und das gilt eben auch für die Betriebskosten. Diese werden zwar regelmäßig auf die MieterIn abgewälzt, doch bedarf es hierzu einer gesonderten Erklärung. Die Art dieser Erklärung bzw. das Wie dieser Vereinbarung soll hier skizziert werden.

Hierzu ist es erst einmal notwendig die unterschiedlichen Begriffe einzuführen: die Brutto-(kalt)-miete, Netto-(kalt)-miete und die Neben- oder auch Betriebskosten.

Nebenkosten sind die allen MieterInnen bekannten Kosten für Abwasserentsorgung bis Ungezieferbeseitigung (s. Anlage 3 zu § 27, Zweite Berechnungsverordnung), die für eine komplette Berechnungseinheit – in der Regel ein Hausaufgang – vom Vermieter den MieterInnen in Rechnung gestellt werden. Für eine Anzahl von Wohnungen und gerade in Ostberlin machen die Nebenkosten schon 2/3 des Mietzinses aus und werden nicht zuletzt deswegen häufig als „zweite Miete“ bezeichnet.

Ist ein Mietvertrag abgeschlossen, in dem eine Netto(kalt)miete vereinbart ist, werden die Betriebskosten von den MieterInnen im Voraus verlangt. Sie erhalten im Idealfall eine regelmäßige Abrechnung der auf ihren Wohnanteil anfallenden Betriebskosten. Diese Abrechnung, oft mit einer Nachzahlung verbunden und auf zu erwartende Steigerungen einzelner Kostenpunkte begründet, wird dann eine Mieterhöhung nach § 4 Miethöhegesetz (MHG) zur Folge haben. In dieser Mieterhöhung wird die Höhe der Vorauszahlungen der MieterInnen an den Vermieter festgelegt. Erhöhungen der Betriebskosten schränken die Möglichkeit einer „normalen“ Mieterhöhung nach

§ 2 MHG nicht ein. Die Betriebskosten können also voll, im Voraus und in Erwartung einer Kostenerhöhung den MieterInnen aufgebürdet werden. Zur Folge hat das nun wieder, daß kein Vermieter ernsthaft darum bemüht sein muß, die Betriebskosten niedrig zu halten. Diese entscheidenden Nachteile werden bei einer vereinbarten Brutto-(kalt)-miete zumindest gemindert.

In der Bruttomiete oder Bruttokaltmiete sind die Nebenkosten fester Bestandteil des Mietzinses. Auch hier müssen sie vom Vermieter detailliert offengelegt werden. Eine Vorauszahlung zu verlangen ist allerdings ausgeschlossen. Eine Erhöhung der Betriebskosten ist zwar möglich, aber erst ab dem Moment, zu dem die Kosten tatsächlich gestiegen sind. Der Vermieter kann eben auch keine Nachzahlung nach dem Ende einer Abrechnungsperiode von der MieterIn verlangen.

Dadurch entsteht dem Vermieter folgender in einem Beispiel zu verdeutlichender Nachteil: hat der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2 MHG um 5% zum 1. April durchgesetzt, d.h. die MieterIn hat ein Mieterhöhungsverlangen im Januar zugestellt bekommen, haben sich die Betriebskosten automatisch ebenfalls um 5% erhöht. Es hat also ebenfalls eine Mieterhöhung „wie“ nach § 4 MHG stattgefunden. Das wiederum bedeutet, daß der Vermieter, auch wenn die Betriebskosten im Februar

gestiegen sind, eine Betriebskostenerhöhung erst nach dem 1. April durchführen kann. Versäumt er es, die Erhöhung eines Betriebskostenbestandteiles sofort in einem Mieterhöhungsverlangen nach § 4 MHG abzuwälzen, ist es ihm nicht möglich, diese Kosten rückwirkend einzutreiben. Oftmals sind Vermieter nicht in der Lage, diese doch recht komplizierte und differenzierte Form der Mieterhöhung umzusetzen. D.h. die Gewinne des Vermieters verringern sich in dem Maße, in dem der Betriebskostenanteil steigt.

Nun wird durch die Umstellung des Mietspiegels nicht jeder „Bruttomietvertrag“ ungültig. Die Akzeptanz solcher Verträge wird jedoch weiter sinken, obwohl immer noch knapp die Hälfte aller Mietverträge in Westberlin Bruttomieten berechnen.

Neue Vertragsabschlüsse sind in klarer Weise nur unter der Maßgabe getrennter Betriebskostenabrechnung möglich. Gerade die aktuelle Entwicklung zeigt aber ein Bestreben der Vermieterorganisationen, sich gänzlich von der Last der Betriebskosten zu befreien. Ihnen ist aus – nur zu – durchsichtigen Gründen daran gelegen, daß der MieterIn in Zukunft direkt mit den Dienstleistern abrechnet. Sind doch die Vermieter bis dato in der mißlichen Lage bei ständig steigenden Betriebskosten diese in Form einer Mieterhöhung auf die MieterInnen abzuwälzen.

wj

Mieterhöhung! Was tun?

TIPS

zur Überprüfung von
Mieterhöhungen in West-Berlin
nach § 2 Miethöhegesetz



Der § 2 des Miethöhegesetzes (MHG) gestattet es dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen.

Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 2 MHG zugeht, muß auch wirksam sein. Mit diesem Infoblatt wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben – es soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen!

Unseren Mitgliedern empfehlen wir, bei Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine Beratungsstelle aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit, wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, neue Mieterhöhung; evt. andere Unterlagen, z.B. über selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen und den Nachweis der Mitgliedschaft.

Wenn Ihnen eine Mieterhöhung ins Haus flattert...

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG zu, sollten Sie in aller Ruhe überprüfen, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach diesem Paragraphen bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?
- 2) Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden?
- 3) Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
- 4) Übersteigt die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
- 5) Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit, näm-

lich den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate.

1) Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

- Der Vermieter muß Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen schriftlich mitteilen.
- Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es
 - von allen Vermietern abgegeben wird,
 - von allen Vermietern eigenhändig unterschrieben ist bzw. bei EDV-gefertigten Erklärungen deren ausgedruckte Namen trägt (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),
 - an alle Mieter/innen der Wohnung gerichtet ist und auch allen zugeht.
- Die Erhöhung der Miete muß zahlenmäßig (prozentmäßig genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muß darlegen, daß die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt.

(siehe unter „ortsübliche Vergleichsmiete“). Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich binnen Wochenfrist beraten! Ist ein Verwalter oder anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, sollte dem Schreiben eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter beigefügt sein. Fehlt sie, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie sie unverzüglich wegen fehlender Vollmacht schriftlich zurückweisen.

2) Jahressperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 2 MHG erst dann verlangen, wenn Ihre Miete seit einem Jahr unverändert geblieben ist.

Aber Achtung! Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 3 MHG) oder wegen gestiegener Betriebskosten (§ 4 MHG) oder erhöhter Kapitalkosten (§ 5 MHG) bleiben bei der Berechnung der Jahressperrfrist unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen erst nach Ablauf der Sperrfrist zugehen. Mieterhöhungen, die unter Verletzung der

Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren. Sie sparen Geld, solange der Vermieter die Unwirksamkeit nicht bemerkt. Erst umso später kann er Ihnen das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen mit den entsprechend einzuhaltenden neuen Fristen zusenden. Beispiel: Zum 1.2.97 wurde Ihre Miete das letzte Mal gemäß § 2 MHG erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen dürfte Ihnen frühestens am 1.2.98 zugehen.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Wohnen Mieter/innen weniger als ein Jahr in einer Wohnung, darf der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG erst nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zustellen.

Fälligkeit der neuen Miete

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so wäre die neue Miete – vorausgesetzt, das Erhöhungsverlangen ist ansonsten wirksam – ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel: War das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am 15.4.98 zugegan-

gen, ist die neue Miete ab 1.7.98 fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

In jedem Falle vergehen also mindestens 15 Monate zwischen zwei Mieterhöhungen nach § 2 MHG, nämlich zwölf Monate Sperrfrist seit der Fälligkeit der letzten Mieterhöhung und weitere drei Monate bis zum Ablauf der Überlegungsfrist der Mieter/innen und dem dann Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung.

3) Kappungsgrenzen

Der Vermieter muß bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG Kappungsgrenzen beachten, d.h. er darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 30% bzw. 20% erhöhen. Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG – das sind, wie bereits gesagt, Erhöhungen wegen Modernisierungumlagen, gestiegener Betriebskosten und höherer Kapitalkosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

30%ige Kappungsgrenze

Diese Kappungsgrenze gilt für nicht preisgebundene Wohnungen, die

- nach dem 1.1.81 fertiggestellt wurden;
- vor dem 1.1.81 fertiggestellt wurden und deren Nettokaltmiete (Miete ohne kalte Betriebskosten und Heizkosten) 8,00 DM/qm nicht übersteigt. Ist die Nettokaltmiete (also die Ausgangsmiete – siehe unten) geringer als 8,00 DM/qm, so kann diese Miete innerhalb von drei Jahren um 30% erhöht werden, maximal jedoch bis zu einem Quadratmeterpreis von 9,60 DM nettokalt.

20%ige Kappungsgrenze

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen, die vor 1981 fertiggestellt wurden und deren Nettokaltmiete (Ausgangsmiete) über 8,00 DM/qm liegt, kann die Miete innerhalb von drei Jahren um „nur“ 20% erhöht werden.

Die 20%ige Kappungsgrenze gilt nur noch für Mieterhöhungsverlangen, die den Mieter/innen vor dem 1.9.98 zugehen. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Gesetzesänderung erfolgt sein, gilt dann einheitlich die Kappungsgrenze von 30%.

Bei vereinbarter Bruttokaltmiete muß der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen die Zusammensetzung der bisher gezahlten Miete – also Nettokaltmiete plus Betriebskosten – offenlegen, um die Erhöhung begründen zu können. Denn es muß erkennbar sein, ob die Nettokaltmiete pro Monat über oder unter 8,00 DM/qm liegt.

Ausgangsmietzins

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die sogenannte Aus-

gangsmiete zugrunde gelegt. Als Ausgangsmiete wird die Miete bezeichnet, die Sie vor drei Jahren gezahlt haben, und zwar von dem Zeitpunkt an zurückgerechnet, an dem die Mieterhöhung wirksam wird.

Beispiel: Die neue Miete soll zum 1.6.98 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die am 1.6.95 gezahlt worden war.

Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im gesonderten Umlageverfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen, haben die Mietvertragsparteien eine Nettokaltmiete vereinbart. Diese Miete stellt zugleich die Ausgangsmiete dar.

Sind die Betriebskosten in der Miete enthalten, haben die Mietvertragsparteien eine Bruttokaltmiete vereinbart. Die maßgebliche Ausgangsmiete ist in diesem Fall die Bruttokaltmiete.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, auf den Ihr

4) Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine weitere Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 2 MHG stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar. In seinem Mieterhöhungsverlangen muß der Vermieter, wie schon gesagt, begründen, daß die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Dazu hat er drei Auswahlmöglichkeiten: durch Bezug auf drei vergleichbare Wohnungen, mittels Sachverständigengutachten oder anhand eines Mietspiegels. Der Vermieter kann sich gleichrangig auf jede dieser Möglichkeiten berufen.

Da es für West-Berlin den Mietspiegel 1998 gibt und dieser in der Regel auch vor Gericht Bestand hat, folgt hier die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels.

Mietspiegel

Der „Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)“ ist als Beilage

gel: siehe weiter unten). Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn der Vermieter sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht.

Aber auch ein formal wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, daß tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt wird und Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Es gilt, die Vermieterbegründung zu überprüfen.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld läßt sich anhand der vier verwendeten Kriterien herausfinden:

- Baualter
- Wohnfläche
- Wohnlage
- Ausstattung (mit Bad oder Sammelheizung bzw. mit Bad und Sammelheizung, WC jeweils in der Wohnung)

Sollten Sie auf eigene Kosten Ausstattungsmerkmale erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben (z.B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob diese nicht vorhanden wären, da sie Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden sind.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Hier kommen für den Vermieter die beiden anderen, neben dem Mietspiegel bestehenden Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung nach § 2 MHG in Betracht: Der Bezug auf drei vergleichbare Wohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Zur Wohnlage

Im „Mietspiegel“ sind Wohnlagenkarten enthalten. Die genaue Zuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis, das zum „Mietspiegel“ gehört, ihm aber nicht beigefügt ist. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (90 12 37 37) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

Die Spannen im Mietspiegelfeld

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie noch die Spanneneinordnung vornehmen:



re Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 30% bzw. 20%.

Nichteinhaltung der Kappungsgrenze

Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es. (Achtung! Siehe für diesen Fall unter „Teilzustimmung“)

Anläßlich des Auslaufens der Bindung bei Sozialwohnungen gilt die Kappungsgrenze nicht, sofern der Mieter/die Mieterin zuvor eine Fehlbelegungsabgabe gezahlt hat und die Mieterhöhung den Betrag der zuletzt entrichteten Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter hat hinsichtlich der Höhe der Fehlbelegungsabgabe einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Mieter/der Mieterin. Aber: die Mieterhöhung wird durch die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt!

mehrerer Tageszeitungen erschienen. Er ist auch kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich (Die Mietspiegeltabelle nebst Orientierungshilfen ist auch im Internet unter <http://www.bmg.ipn.de> zu finden).

Der Mietspiegel gilt **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern, freifinanzierte Neubaubwohnungen, die ab 1.1.97 bezugsfertig waren, sowie preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen.

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muß er ausdrücklich auf ihn Bezug nehmen. Er muß ein Mietspiegelfeld benennen; die Bezugnahme auf ein Feld mit * berührt die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht.

Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (Leerfeld im Mietspie-

Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen (Stichtag 01.09.1997)
Netto-Kaltmiete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig		bis 1918		1919-1949		1950-1955	1956-1964	1965-1972	1973-1983	1984-1996	
Wohnfläche	Wohnlage	Ausstattung		mit SH, Bad und WC in der Wohnung (i.d.W.)	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH oder Bad, WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	mit SH, Bad und WC i.d.W.	
		Spalte	Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
unter 40m ²	einfache Wohnlage	A	7,58* 4,72-10,50	11,88 8,07-15,53	8,69** 6,02-9,69	9,42 7,85-11,36	7,89* 6,09-9,90	6,60 5,69-7,77	9,49* 6,49-12,55	8,89* 7,94-11,00	
	mittlere Wohnlage	B		9,42* 7,85-12,52	5,79* 5,35-6,05	10,34 7,51-11,56	6,82 6,13-7,91	6,54 5,49-8,37	12,71 8,19-15,22	13,45** 8,23-15,04	
	gute Wohnlage	C	8,54** 4,77-11,64	11,40* 7,36-14,73		9,19* 7,40-12,37	9,40 6,12-12,69	9,44 5,89-14,11	15,77* 12,57-18,00		
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	D	5,60 4,26-6,70	8,82 6,12-11,66	6,44 5,64-7,48	7,56 6,17-9,36	7,01 5,81-8,74	6,55 5,44-7,88	7,68 6,17-8,88	8,50* 7,91-9,81	12,77* 9,69-18,34
	mittlere Wohnlage	E	6,69* 5,37-10,26	8,85 6,61-11,66	6,21 4,96-8,26	7,32 6,37-9,50	6,73 6,04-7,73	6,13 5,10-7,34	9,76 6,84-13,73	12,63* 8,52-15,00	15,47 11,26-17,45
	gute Wohnlage	F	7,27 6,00-8,85	9,15 7,23-11,06	5,95* 4,95-7,55	7,35 5,70-8,92	6,96 5,69-8,90	8,25 6,12-10,96	13,62 10,27-16,75	14,59** 12,27-18,69	15,54* 11,10-20,83
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	G	5,15 3,94-6,20	7,75 6,07-9,54	5,36 4,95-6,14	6,97 5,94-8,53	6,52 5,54-7,43	6,17 5,26-7,59	8,08 6,37-10,58	8,44 7,90-9,41	12,31 9,13-16,25
	mittlere Wohnlage	H	6,35 5,07-10,08	7,81 6,03-9,80	5,26 4,46-6,45	6,78 5,98-8,30	6,62 5,53-8,07	5,99 5,21-7,05	7,50 6,21-10,13	11,63 8,21-14,53	14,55 9,24-18,00
	gute Wohnlage	I	5,72 4,52-7,08	8,09 6,58-10,10	5,59** 4,57-6,47	7,78 6,56-8,99	6,99 5,53-8,92	7,73 5,62-9,87	12,62 8,83-15,16	12,85 8,08-16,58	16,41 13,65-19,50
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	J	5,02 4,16-6,31	6,82 5,28-8,22	5,38* 4,77-6,00	6,98 5,35-9,01	5,52** 5,18-6,42		7,09* 5,82-8,27	8,32 7,69-9,96	12,94 11,47-16,03
	mittlere Wohnlage	K	5,41 4,27-6,60	6,92 5,60-8,06	6,50* 6,00-7,07	7,33 6,24-8,36	7,08* 5,93-8,94	11,16* 8,42-15,19	12,57 7,13-15,20	10,29* 8,95-14,45	15,46 12,22-18,21
	gute Wohnlage	L	5,56 4,55-6,52	7,47 6,05-9,01	5,87* 5,34-6,30	7,64 6,30-9,28	8,28* 5,12-10,03	7,77 6,33-8,78	10,22* 8,45-13,22	11,19 7,28-16,01	15,86 11,96-18,25

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* ≥ 15 – 29 Mietwerte, ** ≥ 10 – 14 Mietwerte).

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,50 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugstauglichkeit „bis

1918“ **Spalte 1** und „1919 bis 1949“ **Spalte 3**. **Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,25 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei

Bezugstauglichkeit „bis 1918“ **Spalte 1** und „1919 bis 1949“ **Spalte 3**. **Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,25 DM unter den Beträgen der Spalte 5**.

Sie müssen feststellen, welche zusätzlichen Merkmale auf Ihre Wohnung zutreffen, die wohnwertvermindernd oder wohnwert erhöhend sind. Denn besondere Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale haben Einfluß auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und lassen diese vom Mittelwert des Mietspiegelfeldes nach oben oder unten abweichen.

Diese Merkmale sind in den Mietspiegelfeldern nicht gesondert ausgewiesen, sondern befinden sich in den zwei „Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung“, die dem Mietspiegel beigegefügt sind. Die eine gilt für Altbauwohnungen, die bis 1949 bezugsfertig waren, die andere für Neubauwohnungen ab 1950. In den Orientierungshilfen sind die zusätz-

lichen Merkmale in vier Merkmalgruppen aufgeteilt:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung/Gebäude
- Wohnumfeld

Spanneneinordnung

Die vier genannten Merkmalgruppen gehen mit je 25% – positiv oder negativ – in die Berechnung des Abstandes des für Sie zutreffenden Mietspiegelwertes zum Mittelwert ein.

Sie kreuzen in der Orientierungshilfe (siehe Seite 11) die entsprechenden negativen und positiven Merkmale, die für Ihre Wohnung zutreffen, an.

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden

Merkmale, ist ein Zuschlag von 25% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 25% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren, wobei die Gruppen gegeneinander aufgerechnet werden.

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung.

Das sind $2 \times 25\% = 50\%$ des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenoberwert. Damit liegt die maximal zulässige Miete in der Mitte zwischen dem Mittelwert und dem oberen Wert des Mietspiegelfeldes.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie in Eigenregie etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z.B. den Boden des Bades erstmalig gefliest, so ist das nicht zu berücksichtigen. Selbstverständlich ist z.B. eine vorhandene Waschmaschine ebensowenig zu berücksichtigen, wenn es Ihre eigene ist. Es zählt nur das, was zusammen mit der Wohnung mitvermietet wird.

Abschläge

Für Wohnungen, deren Ausstattung deutlich unter dem Durchschnitt liegt, gelten Abschläge in Höhe von 0,25 bis 0,50 DM/qm (siehe Details in der Tabelle Seite 11).

Sondermerkmale

Bei Vorliegen besonderer Ausstattungsmerkmale gelten Zuschläge in DM/qm zur ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete: für moderne Einbauküche 0,27 DM, für modernes Bad 0,34 DM, für Gartennutzung 0,33 DM und für hochwertigen Bodenbelag 0,60 DM (siehe Details in der Tabelle Seite 11).

Diese Zuschläge werden der nach der Spanneinordnung ermittelten zulässigen Miete hinzuge-rechnet. Der neue Betrag stellt dann die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung dar. Dabei kann der Spannenoberwert überschritten werden.

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfeldes unmittelbar, da die im Mietspiegel 1998 angegebenen Quadratmeterpreise nunmehr Nettokaltmieten darstellen.

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter, bei vereinbarter Bruttokaltmiete, eine höhere Miete nach § 2 MHG unter Berufung auf den Mietspiegel, muß er in seinem Erhöhungsverlangen die Bruttokaltmiete aufschlüsseln: in Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten, so daß Sie selbst überprüfen können, ob die verlangte Miete laut Mietspiegel zulässig ist – denn die in ihm angegebenen Werte beziehen sich, wie schon gesagt, auf die Nettokaltmiete.

Verlangt der Vermieter mehr als die so ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird durch die ermittelte Vergleichsmiete begrenzt. (Achtung! siehe auch hierzu unter „Teilzustimmung“)

Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder Kappungsgrenze noch Mietspiegelwert übersteigen.

Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht den niedrigeren der beiden Werte,

müssen Sie der Erhöhung nach MHG § 2 zustimmen.

Liegt die vom Vermieter geforderte Miete über beiden Werten, hat der Vermieter nur Anspruch auf einen Teil der Mieterhöhung.

Maßgebend ist dann der niedrigere Mieterhöhungsbetrag im Vergleich Kappungsgrenze/Mietspiegel.

Beispiel: Der Vermieter fordert 40,- DM Mieterhöhung. Laut Kappungsgrenze sind aber nur 28,- DM zulässig, und laut Mietspiegel 30,- DM. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28,- DM. Hier sollte Teilzustimmung zu diesem Betrag erfolgen.

5) Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muß er das nicht ausdrücklich mitteilen. Er muß es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigen haben. Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – lassen Sie sich beraten!

Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also praktisch bis zum Fälligwerden der Mieterhöhung. Wenn Sie einer Mieterhöhung erst einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart – selbst dann, wenn bei der Erhöhung gesetzliche Bestimmungen mißachtet worden sind. Also: Vor jeder Entscheidung erst gründlich prüfen, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

Zustimmung

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, daß es wirksam ist, sollten Sie vor Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann sie sonst auf Zustimmung verklagen (siehe unten).

Kommen Sie zu dem Schluß, daß Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen: ob einfach durch die Nichtzahlung des Erhöhungsbetrages oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Teilzustimmung

Sie können auch Ihre Teilzustimmung durch die nur teilweise Zahlung der Mieterhöhung – nämlich in der Höhe, in der sie berechtigt ist – zu erkennen geben. Dann



sollten Sie allerdings den Vermieter über die Zusammensetzung der Miete schriftlich vor Ablauf der Überlegungsfrist unterrichten. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 2 MHG nicht oder nur teilweise zu, so muß der Vermieter – will er auf seiner Erhöhung in vollem Umfang bestehen – nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist innerhalb der darauffolgenden zwei Monate Klage auf Zustimmung erheben.

Versäumt der Vermieter die Klagfrist, kann er aus dieser Erhöhung keine weiteren Rechte ableiten.

Mieterhöhung und Umstellung auf Nettokaltmiete

Achtung! Wenn Sie bisher immer eine Bruttokaltmiete gezahlt haben und der Vermieter Ihnen nunmehr in seinem Erhöhungsverlangen zugleich die Umstellung auf Nettokaltmiete vorschlägt, brauchen Sie nicht zu reagieren: Das Erhöhungsverlangen ist unwirksam, weil mit einer Bedingung versehen – was unzulässig ist.

Im übrigen ist eine Umstellung auf Nettokaltmiete eine Vertragsänderung, die Ihrer Zustimmung bedarf. Sie müssen darauf nicht eingehen! Sie sollten keinesfalls vor-eilig zustimmen, sondern sich Bedenkzeit nehmen und beraten lassen.

Sonderkündigungsrecht

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2 MHG, so haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens – also bis zum Ende der Überlegungsfrist. Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats.

Sonderfälle

Einvernehmliche Mieterhöhung

Der § 10 MHG erlaubt eine „einvernehmliche Mieterhöhung“. Dieser Paragraph ist eine Mieterfall, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie – und das hängt vom jeweiligen Einzelfall ab – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Holen Sie sich Rat ein!

Staffelmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 2, 3, 5 MHG ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils ein Jahr unverändert bleiben, und die Steigerungen oder die jeweils zu zahlende Miete müssen betragsmäßig ausgewiesen sein.

Wiederaufleben des Mietminderungsrechts

Das Mietminderungsrecht ist bekanntlich verwirkt, wenn trotz bestehender Mängel die Miete über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos gezahlt wurde oder ein ausgesprochener Vorbehalt bei der Mietzahlung über mehrere Monate ohne Folgen seitens der Mieter/innen geblieben ist.

Prinzipiell lebt das Mietminderungsrecht wieder auf, wenn alte Mängel das neue Preis-Leistungsverhältnis, das nach der Mieterhöhung gegeben ist, nachhaltig stören, wobei die Minderung höchstens in der Höhe der Mieterhöhung zulässig ist. Mängel am Gebäude kommen hierbei nur in Frage, wenn sie die eigene Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

Erwägen Sie, im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG eine Mietminderung vorzunehmen, sollten Sie sich innerhalb der Überlegungsfrist unbedingt beraten lassen.

Zum Schluß noch einmal der Hinweis: die gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige Beratung!

Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke

(ohne West-Staaken)

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/> Badewanne/zusätzliche Duschtasse <input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input type="checkbox"/> Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> Badmöbel
Merkmalgruppe 2: Küche	
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit <input type="checkbox"/> Kein Spülbecken oder Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backofen) <input type="checkbox"/> Fliesen als Bodenbelag <input type="checkbox"/> Küche größer als 20 % der Gesamtwohnfläche; jedoch mindestens 12 m ²
(nur, wenn nicht »moderne Einbauküche« zutrifft – siehe Sondermerkmale)	
Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude	
<input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> Wohnräume schlecht belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> Renovierungsbedürftiges Treppenhaus <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum/Mieterkeller/ Bodenraum <input type="checkbox"/> Einfachfenster <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Einzelne Räume nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) <input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Wohnräume gut belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage <input type="checkbox"/> Repräsentativer Eingangsbereich/ Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) <input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen <input type="checkbox"/> Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsatellitenanlage oder Kabelanschluß <input type="checkbox"/> Aufwendiger Stuck <input type="checkbox"/> Isolierglasfenster <input type="checkbox"/> Einbauschränke <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige Garage/ Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt) <input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke, ohne West-Staaken)	<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse <input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung für Altbauwohnungen (bezugsfertig ab 1950)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest	<input type="checkbox"/> Badewanne/zusätzliche Duschtasse <input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input type="checkbox"/> Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> Badmöbel
Merkmalgruppe 2: Küche	
<input type="checkbox"/> Nur Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> Keine Wandfliesen im Arbeitsbereich	<input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backofen) <input type="checkbox"/> Fliesen als Bodenbelag <input type="checkbox"/> Küche größer als 15 % der Gesamtwohnfläche; jedoch mindestens 8 m ²
(nur, wenn nicht »moderne Einbauküche« zutrifft – siehe Sondermerkmale)	
Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude	
<input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> Wohnräume schlecht belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein Durchgangszimmer) <input type="checkbox"/> Renovierungsbedürftiges Treppenhaus <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum/Mieterkeller/ Bodenraum <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Lage im Erdgeschoß <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) <input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar	<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Wohnräume gut belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Repräsentativer Eingangsbereich/ Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) <input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen <input type="checkbox"/> Maisonettewohnung <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsatellitenanlage oder Kabelanschluß <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige Garage/ Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt) <input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1998 für die westlichen Bezirke, ohne West-Staaken)	<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse <input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück

Sondermerkmale:	Zuschläge in DM/m ² monatlich
Moderne Einbauküche (Küchenschränke, Einbauherd mit 4 Kochstellen, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen)	0,27
Modernes Bad (alle Wände mindestens bis 1,50 m Höhe gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne oder -dusche)	0,34
Gartennutzung	0,33
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Teppichboden)	0,60

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten werden.

Aufruf der Initiative Volksbegehren auf Neuwahlen

DIE GROSSE KOALITION ABSETZEN

Die Große Koalition regiert in Berlin nun schon seit sieben Jahren und ihre Politik wird immer verantwortungsloser. Sie verschleudert kurzfristiger Erleichterung wegen das Tafelsilber der Stadt, die Bewag, die Gasag und die Wohnungsbaugesellschaften. Der **Sozialstrukturatlas**, über den kürzlich im Abgeordnetenhaus debattiert wurde, zeigt deutlich, wohin die Große Koalition die Stadt führt: In ihrem Metropolenwahn hat sie die naheliegendsten Probleme der Menschen vernachlässigt. Sie diskutiert lieber über eine Kanzler-U-Bahn als über bezahlbare BVG-Tickets; sie schafft lieber eine Investorenwüste am Potsdamer Platz als bezahlbaren Wohnraum.

Auch die studentischen Proteste dieses Winters haben es bewiesen: Die Große Koalition ist nicht willens, etwas für die

Studierenden dieser Stadt zu tun. Sie beschränkt sich auf symbolische Aktionen wie die **Reformseminare** an den Berliner Hochschulen. Parallel dazu werden Studienplätze vernichtet, Studiengebühren eingeführt, und durch eine **Erprobungsklausel** werden die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Studierenden eingeschränkt und die Macht in den Händen weniger Professoren konzentriert.

Kurz: Die Politik der Großen Koalition ist unsozial, unökologisch, unökonomisch und unverantwortlich gegenüber der jungen Generation. Setzen wir den Senat ab!

Die Berliner Verfassung kennt für die Absetzung des Senats durch das Volk ein Mittel: das **Volksbegehren auf Neuwahlen** zum Berliner Abgeordnetenhaus. Wenn 50.000 Unterschriften

innerhalb von zwei Monaten gesammelt sind, kann der Antrag auf ein Volksbegehren auf Neuwahlen gestellt werden.

Das Volksbegehren braucht **Unterstützung**, denn es kann nie genug Sammler und Sammlerinnen geben! Die Unterschriftenbögen erhalten Sie bei der Initiative Volksbegehren auf Neuwahlen im Haus der Demokratie.

Das **regelmäßige Treffen** der Initiative findet mittwochs um 20.00 Uhr im Raum 43 im Haus der Demokratie statt.

Weitere Informationen:
Initiative Volksbegehren auf Neuwahlen, Haus der Demokratie, Raum 43, Friedrichstr. 165, 10117 Berlin, Tel. 2045 2019, Sprechzeiten: Mo-Fr 10-16; <http://user.cs.tu-berlin.de/~tacitus/VB>

Neues aus Johannisthal

„Wir möchten uns auf diesem Wege von Ihnen verabschieden und ihnen eine gedeihliche Zusammenarbeit mit dem Erwerber des o.g. Grundstücks bzw. mit der von ihm beauftragten Hausverwaltung wünschen,“ schrieb die WoBeGe am 20.3.98 den Bewohnern der Häuser Sterndamm 30–58 und Staudenweg 1-2. Die WoBeGe hatte ihren Mietern keinen Grund zur Betroffenheit über diesen Abschied geliefert (siehe auch ME 267). Und dennoch, verglichen mit dem Nachfolger empfanden die Mieter den scheidenden Eigentümer fast sozial. Was Marktwirtschaft für die Mieter bedeutet und was sie den Erwerbern bieten kann, bekommen die Mieter jetzt in einem Schnellkurs vermittelt.

Noch bevor die Konzept Zwischenerwerb GmbH u. Co. KG – der Frankfurter Edelmann



Friedrich E. Graf zu Solms-Laubach soll Presseberichten zufolge an ihr maßgeblich beteiligt sein – als Eigentümerin per 1.4.98 im Grundbuch eingetragen worden war, hatte sie sich von Mietern Kaufverzichtser-

klärungen unterschreiben lassen. Jetzt erhielten bereits mehrere der Mieter die Benachrichtigung, daß ihre Wohnung von Anlegern erworben worden seien. Daß die Mieter trotz schriftlicher Erklärung ihr Vorkaufrecht behalten, hat die Konzept etc. in der Eile ganz offenbar übersehen. Eine maßlose Werbekampagne ist bereits losgetreten worden. Die Vertreter der Gesellschaft haben sofort Hausversammlungen einberufen, sprachen von ca. 2.000 Interessenten für die insgesamt 194 Wohnungen und entfalten daneben eine Hektik in und um die Häuser, die viele der älteren

sandt werden und dann wird die Konzept versuchen, in wenigen Wochen Sanierungen durchzuführen und die Verkäufe unter Dach und Fach zu bringen.

Immobilienengeschäfte lohnen sich wieder für Grafen. Die Mieter erinnern sich, daß diesen Herrschaften einst eine Bodenreform Grenzen gezogen hat, und sind entschlossen, sowohl den in so kurzer Zeit unvermeidlichen Sanierungspfusch nicht hinzunehmen sowie sich nicht zum Gegenstand profitabler Verwertung machen zu lassen. Die AG Umwandlung wird ihnen dabei helfen und demnächst wieder berichten.

AG UMWANDLUNG

Mittwochs 15 bis 19 Uhr,

Tel: 204 48 70

Bild: Mopo v. 20.2.98
„Friedrich E. Graf zu Solms-Laubach“
Foto: Mallwitz

Mieter in Panik stürzt. „Frau Zimmer¹ und ihre Mitbewohnerin sind in dieser Angelegenheit hilflos“ schreibt eine Mieterin nicht ohne Verzweiflung. In den nächsten Tagen sollen Modernisierungsankündigungen ver-

¹ Name wurde von der Redaktion geändert.

Beitrag zur Klärung –

Ein Sammelband zu New Yorks „Zero Tolerance“ warnt (vergeblich?) Berlin

Daß die Herausgeber, sich »kurzfristig entschieden haben, Beiträge zu diesem „Modell New York“ zusammenzustellen und in Buchform zu veröffentlichen« (S.3), ist nicht zu übersehen. So fehlt dem Band spürbar ein Lektorat, auch der Schriftgrad erfordert reichlich gute Augen. Die muß man sich auf Seite 12 erst einmal reiben, wenn Thomas Feltes, einer der Herausgeber und, wie sein Kollege Gunter Dreher, an der Hochschule für Polizei in Villingen-Schwenningen tätig, erläutert: »Kriminalität läßt sich sehr gut mit (einer gesamtgesellschaftlichen) Krankheit vergleichen. Entsprechend müßten auch Präventionsstrategien aufgebaut und angelegt sein.«

Allerdings fährt der in drei Blöcke gegliederte Band nicht weiter auf dieser arg biologistischen Schiene, sondern bietet unter den Überschriften „Das Modell New York – Hintergründe und Fakten“, „Das Modell New York – Kritik“ und „Lösungen und Kompromisse: Das deutsche Modell New York – Vorschläge und Rezeptionen“ umfangreiches Material gebündelt für fachlich Involvierte, aber auch für interessierte Laien, die nun doch noch 'mal wissen wollen, was es mit dem »New Yorker Wunder« auf sich hat.

Um mit dem dritten Teil zu beginnen: Neben Beiträgen des Stuttgarter Polizeipräsidenten Volker Haas und dem Landespolizeipräsidenten von Baden-Württemberg, Erwin Hetger, kommt auch der seit November 1996 amtierende Oberbürgermeister Stuttgarts zu Wort. Umfangreich werden die Anstrengungen zur Kriminal-

prävention in Stuttgart – »Der sanfte Weg zu mehr Sicherheit« – und Baden-Württemberg dokumentiert. Wir werden Zeugen, wie Berlins Polizeipräsident, Hagen Saberschinsky, versucht, sich und der Gewerkschaft der Polizei (GdP) die Welt zu erklären (in einem Beitrag anlässlich des Berlin-Besuchs des Ex-Polizeipräsidenten New Yorks, William Bratton). Wer die Beteuerungen vom August 1997 – man wolle hier »keine New Yorker Verhältnisse« (171), verfolge das präventiv orientierte »Berliner Modell« – heute mit der Praxis abgleicht, muß angesichts von Großbrazzian auf U-Bahnhöfen mit über 1.100 Personenkontrollen (und im Ergebnis 94 BerlinerInnen, die keinen Fahrschein dabei hatten) das Preis-Leistungs-Verhältnis und die angebliche Zurückhaltung der Polizei in Frage stellen. Festgestellt werden kann auch, daß sich in Berlin Drogenkonsumenten und Obdachlose nun in anderen Stadtteilen aufhalten, aber deshalb die sozialen Probleme, wie Armut, Obdachlosigkeit oder Drogenabhängigkeit, keineswegs beseitigt sind. Nur am Rande geht der vorliegende Band auf diese Frage am Beispiel New Yorks ein. Aktuelle Informationen machen aber deutlich, daß sich die aus der Stadt Vertriebenen nun verstärkt im nahegelegenen New Jersey aufhalten.

Im zweiten Block haben AbonentInnen der Berliner „tageszeitung“ Gelegenheit, das Niveau der „taz“-Berichterstattung mit Fachaufsätzen aus dem „Kriminologischen Journal“ und kritischen Originalbeiträgen abzugleichen. Die beiden Polizisten Jürgen Korell und Urban Liebel etwa werfen – ausgehend von ihrer Beobachtung, daß inzwischen in New York 700 Polizisten nur damit beschäftigt sind, gegen eigene Kollegen wegen Folttervorwürfen zu ermitteln – einen Blick auf den Trend, „Sicherheit“ und „Sauberkeit“ nicht mehr auseinanderzuhalten. Das „große Aufräumen“ sei im Interesse vor allem der Geschäftsleute, und, so die beiden Mitglieder der „Kritischen PolizistInnen“,

»reicht den geschäftstüchtigen Anliegern das öffentliche Aufräumen immer noch nicht, versuchen sie öffentliche Plätze und Straßen anzupachten, um über das Hausrecht private Sicherheitsdienste einsetzen zu können« (146). Der Polizeibeamte und Sozialwissenschaftler Raphael Behr stellt in Zusammenhang mit den berühmt-berüchtigten „broken windows“ fest, »daß es dabei nicht mehr um Ursachensuche geht oder gar um Wiedereingliederung, sondern um die Entscheidung, wer „drinnen“ und wer „draußen“ ist.« Er folgert in Bezug auf „zero tolerance“: »Wenn nichts mehr toleriert wird, muß sich jedermann im klaren darüber sein, selbst auch einmal vom autoritären Staat bei einer Übertretung erwischt und sanktioniert zu werden. (...) Während zero tolerance auf der psychologischen Ebene die Infantilisierung aller Bürger bedeutet, heißt es kriminalpolitisch die Verabschiedung von elementaren Prinzipien des Strafrechts« (151).

Da Innensenator Jörg Schönbohm (CDU) gemeinsam mit Funktionären der GdP – »Verdrängen, verdrängen, verdrängen, aus der Stadt, auch aus dem Land!«, so der GdP-Funktionär Förster bei einer Anhörung der Bündnis90/Grünen zum New Yorker Sicherheitsmodell – an der New Yorker Linie deutlich mehr Gefallen findet, als etwa Saberschinsky, erweist sich das Buch gerade im ersten Teil als sehr hilfreich. So liegt für ein breiteres Publikum der immer wieder in den Medien zitierte „broken windows“-Beitrag von George Kelling und James Wilson (1982) auf deutsch vor. Heike Gramkow öffnet den Blick dafür, daß New York auch in den USA als Negativbeispiel für Polizeiarbeit gilt. Thomas Feltes berichtete kürzlich von einer Tagung mit 2.000 Kriminologinnen in San Diego/USA. Der Ex-Polizeichef Bratton konnte für seine Veranstaltung gerade mal sieben Zuhörer begeistern – und damit zugleich sieben Deutschen die Hand schütteln...

Der Band verdeutlicht auch,

daß alle möglichen Faktoren für den Rückgang der Kriminalität in Frage kommen, am allerwenigsten jedoch Brattons Polizeikonzept. Zu den Gründen zählen etwa die nach dem Abflauen der Welle von Crack, einer besonders aggressiv machenden Droge, stabilisierten Drogenmärkte, das Sinken der Arbeitslosigkeit und der exorbitante Anstieg der Gefangenenzahlen in den USA, dem »Archipel Gulag neuen Typs«, so der Kriminologe Nils Christie. Berlin hat derzeit kein Crack-, sondern es hat ein Populismus-Problem. Via „subjektiver Unsicherheitsgefühle“ dienen uns Senat und Polizei Feindbilder und Mythen an, denen Thomas Feltes auf Seite 12 wohl gerade noch entkommen ist. Dem Buch hätte, so gesehen, der Beipackzettel der Dr. Rentschler Arzneimittel GmbH & Co. für das Halsschmerzmittel „Dorithricin“ gutgetan: »Lieber Patient, im Mund-Rachenraum leben ständig mehr Keime als Menschen in der Riesenstadt New York. Das Abwehrsystem des Körpers, effektiv wie eine Polizeitruppe, sorgt dafür, daß alle Keimarten in einem ausgewogenen Gleichgewichtsverhältnis zueinander bleiben und dadurch keine Krankheiten auslösen können. Erst Störungen von außen, kleine Verletzungen etwa, eine Invasion fremder Krankheitserreger durch Ansteckung, oder auch Schwächen im Abwehrsystem können die friedliche Situation plötzlich verändern.« Als Beitrag zur Klärung.

Volker Eick

Gunter Dreher/Thomas Feltes (Hrsg.) 1997: *Das Modell New York: Kriminalprävention durch „Zero Tolerance“? Beiträge zur aktuellen kriminalpolitischen Diskussion*, Felix Verlag, Holzkirchen, 203 Seiten, DM 54,-

Mietpreisüberhöhung und Luxuswohnungen

Bei sogenannten Luxuswohnungen kann nicht ohne weiteres von einem Unterangebot ausgegangen werden. Macht der Mieter Ansprüche wegen der überhöhten Miete geltend, so muß er nicht nur Angaben zur Miethöhe, sondern auch zur Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum machen.

LG Berlin, Urteil vom 2. Dezember 1997 – 65 S 298/97 –

Der Mieter hatte im Jahre 1994 eine 150 m² Wohnung zu einem Mietzins von DM 5.000,00 nettokalt gemietet. Mit seiner Klage macht er Ansprüche auf Rückzahlung wegen des erheblich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzinses geltend. Das LG Berlin hat die Klage abgewiesen.

Nach Ansicht des Gerichts hatte der Mieter die Voraussetzungen des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nicht ausreichend dargelegt. Hierzu gehöre nicht nur die Darlegung eines wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzinses, sondern auch das objektive Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum auf dem entsprechenden Teilmarkt durch den Vermieter.

An der Darlegungs- und Beweislast des Mieters ändert auch die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Verordnung nichts, nach der das Land Berlin zu einem Gebiet bestimmt wird, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die streitgegenständliche Wohnung gehört nach Auffassung des Gerichts zu einem Teilmarkt, für den die genannte Verordnung keine Aussagekraft hat. Dem Einwand des Mieters, daß die besondere Höhe der Miete sich nicht durch die Annahme einer Luxuswohnung von selbst rechtfertigen könne, stand nach Ansicht der Kammer entgegen, daß der Fall bereits insoweit atypisch sei, als die vereinbarte Miete über dem Durchschnittseinkommen der Bevölkerung liegt. Darüber hinaus liegt die Wohnung in einem architektonisch bedeutsamen Landhaus mit repräsentativem Eingangsbereich und verfügt über eine besondere Ausstattung.

Von einem Unterangebot an sogenannten Luxuswohnungen mit überdurchschnittlicher Ausstattung könne daher ohne besonderen Vortrag des Mieters nicht ausgegangen werden. Das Argument des Mieters, in drei aufeinanderfolgenden Sonntagsausgaben der Berliner Morgenpost seien lediglich drei vergleichbare Wohnungen enthalten gewesen, genügte dem Gericht nicht. Es ging vielmehr davon aus, daß der relevante Teilmarkt nicht auf den Grunewald beschränkt werden könne, sondern auf vergleichbare Villengenden ausgedehnt werden müsse.

Abgedruckt in GE 1998 S. 299

Anmerkung: Unabhängig von der Frage der „Luxuswohnungen“ verlangen die Gerichte bei nach 1995 geschlossenen Mietverträgen immer häufiger den Nachweis des Mieters, daß der überhöhte Mietzins unter Ausnutzung eines Unterangebots an vergleichbarem Wohnraum vereinbart wurde. Aus diesem Grunde möchten wir noch einmal ausdrücklich davor warnen, bedenkenlos Mietverträge mit überhöhtem Mietzins zu unterschreiben, in der Hoffnung, die Höhe des geschuldeten Mietzinses im Nachhinein korrigieren zu können.

Merkmale des Mietspiegels

Ein Bad im Sinne des Mietspiegels ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung, der mit Badewanne oder Dusche ausgestattet ist. Die Einrichtungsmerkmale laut Mietspiegel müssen vom Vermieter funktionsfähig zur Verfügung gestellt worden sein. Sind Bad oder Dusche dauerhaft mangelhaft und daher nicht benutzbar, können sie nicht als Ausstattungsmerkmal für die Einordnung in ein bestimmtes Mietspiegelfeld herangezogen werden.

Hat der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen ein falsches Mietspiegelfeld angegeben, führt dies nicht automatisch zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung. Ergibt die richtige Einordnung jedoch ein leeres Feld, dann ist die Mieterhöhung nicht ausreichend begründet und daher unwirksam.

AG Tempelhof – Kreuzberg, Urteil vom 28. Januar 1998 – 4 C 518/97 –

In der Wohnung der Mieterin war unter einer sogenannten „Mädchenkammer“ ein Bad eingebaut. Das Badezimmer war beim Einzug der Mieterin mit einem nicht benutzbaren Kohlebadofen und einer defekten Badewanne ausgestattet. Die Mieterin hatte nach ihrem Einzug auf eigene Kosten eine neue Badewanne und einen Durchlauferhitzer beschafft. Der Vermieter verlangte eine Mieterhöhung, wobei der die Wohnung in ein Mietspiegelfeld mit Bad oder Sammelheizung einordnete.

Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung wurde abgewiesen. Das Amtsgericht führt aus, daß die Wohnung nicht in das vom Vermieter angegebene Mietspiegelfeld „mit Bad oder Sammelheizung“ einzuordnen sei. Ist ein Einrichtungsmerkmal mangelhaft und deshalb nicht benutzbar, so kommt es nach Ansicht des Gerichts darauf an, ob der Mangel kurzzeitig besteht oder nicht. Im vorliegenden Fall sei das Bad nicht nur kurzfristig, sondern dauerhaft und komplett unbenutzbar gewesen, da der Kohlebadofen defekt und die Badewanne undicht war. Die von der Mieterin eingebaute neue Badewanne und der vom Mieter installierte Durchlauferhitzer konnte vom Vermieter nicht als ein vermietetes Ausstattungs- oder Einrichtungsmerkmal geltend gemacht werden. Aus diesem Grunde war das in der Mieterhöhung angegebene Mietspiegelfeld für die betreffende Wohnung nicht maßgeblich. Das zutreffende Mietspiegelfeld war ein sogenanntes Leerfeld.

Ein Mieterhöhungsverlangen wird nach Ansicht des Gerichts nicht automatisch dadurch unwirksam, daß der Vermieter ein falsches Mietspiegelfeld angibt, wenn der Mieter den Fehler ohne weiteres erkennen und die zulässige Vergleichsmiete anhand des richtigen Mietspiegelfeldes errechnen kann. Etwas anderes gilt jedoch, wenn das einschlägige – benachbarte – Mietspiegelfeld leer ist. In diesem Falle ist der Mietspiegel als Begründungsmittel für die Mieterhöhung ungeeignet und die Mieterhöhung mangels ordnungsgemäßer Begründung gegen § 2 Abs. 2 Satz 1 MHG unwirksam.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Mieterhöhung wegen Modernisierung

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 3 MHG setzt voraus, daß die Erhöhungserklärung eine Aufschlüsselung der Kosten in einzelne Gewerke und Rechnungspositionen enthält.

Amtsgericht Hohenschönhausen, Urteil vom 25. Februar 1998 – 11 C 654/97 –

Der Vermieter hatte eine Mieterhöhung wegen Modernisierung erklärt, ohne die Kosten nach einzelnen Gewerken aufzuschlüsseln. Das Gericht ging davon aus, daß die Mieterhöhung unwirksam und die Klage daher abzuweisen war. Eine auf Modernisierungsmaßnahmen gestützte Mieterhöhung ist gemäß § 3 Absatz 3 MHG nur wirksam, wenn die entstandenen Kosten berechnet und erläutert sind. Hierzu gehört nach Ansicht des Gerichts, daß die einzelnen für die Modernisierung in Ansatz gebrachten Kosten nach den einzelnen Gewerken und den jeweiligen Rechnungspositionen aufgeschlüsselt werden.

Der Mieter muß nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung in die Lage versetzt werden, die Berechtigung der Mieterhöhung, gegebenenfalls durch Einsichtnahme in die Unterlagen des Vermieters, zu überprüfen, was nur möglich ist, wenn das Mieterhöhungsverlangen einzelne Gewerke und Rechnungspositionen gesondert ausweist. Die gelegentlich vertretene Gegenansicht führt dazu, daß der Mieter in nicht zumutbarer Weise sämtliche Unterlagen des Vermieters durchsuchen müßte, um diejenigen Abrechnungen zu finden, die sich auf die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen beziehen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Klaus Piegeler

Entlassen eines Mieters aus dem Mietvertrag

Teilt der Vermieter einer auszugswilligen Mietpartei mit, er werde ihn nach Ausgleich der offenen Mietzahlungen aus dem Mietverhältnis entlassen und das Mietverhältnis mit dem Ehegatten fortführen, kann er künftige Forderungen nach Ausgleich des Mietzinses vom ausziehenden Mieter nicht mehr verlangen.

Amtsgericht Tempelhof – Kreuzberg, Urteil vom 07. Januar 1998 – 4 C 331/97 –

Der im Mietvertrag genannte Mieter lebte mit seiner Ehefrau in Scheidung. Er bat den Vermieter, ihn aus dem Mietverhältnis zu entlassen und das Mietverhältnis auf seine Ehefrau „umzuschreiben“, um eine Klage auf Zuweisung der Ehwohnung durch das Familiengericht zu vermeiden. Der Vermieter teilte ihm daraufhin mit, er werde ihn nach Ausgleich der offenen Mietzahlungen aus dem Mietverhältnis entlassen und das Mietverhältnis mit der in der Wohnung verbleibenden Ehefrau fortführen. Daraufhin zahlte der Mieter den rückständigen Mietzins und zog aus. Die Ehefrau blieb in der Wohnung und zahlte bis zu ihrem Auszug sämtliche Mieten. Nach Auszug der Ehefrau verlangte der Vermieter vom ehemaligen Mieter die Kosten für nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen.

Das Gericht hat die Klage abgewiesen. Es ging davon aus, daß durch konkludentes Verhalten das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet und ein neues Mietverhältnis mit der Ehefrau zustande gekommen ist. Der Vermieter habe mit zu erkennen gegeben, daß einer Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis nichts im Wege stehe, sobald die rückständigen Mietzinsen eingegangen seien. Nach Ansicht des Gerichts handelt es sich bei dieser Erklärung um ein Angebot zur Auflösung des alten und zum Abschluß eines neuen Mietvertrages mit der in der Wohnung verbleibenden Ehefrau des – ehemaligen – Mieters. Dieses Angebot wurde vom Mieter durch Zahlung der ausstehenden Mieten konkludent angenommen. Das Gericht geht weiter davon aus, daß eine schriftliche „Umschreibung“ des Mietvertrages nicht erforderlich gewesen sei, da der Abschluß eines neuen Mietvertrages auch mündlich erfolgen könne. Das Verhalten der Parteien müsse daher dahin ausgelegt werden, daß der ehemalige Mieter aus dem Mietvertrag entlassen worden sei und ein neues Mietverhältnis mit der Ehefrau begründet wurde.

Bereits aus diesem Grunde sei der – ehemalige – Mieter bei Auszug der Ehefrau nicht mehr zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen und die Klage abzuweisen. Das Gericht wies darüber hinaus darauf hin, daß der Vermieter bei fälligen Schönheitsreparaturen nicht ohne weiteres die Kosten der Herstellung verlangen könne, sondern zuvor eine Frist mit Ablehnungsandrohung setzen müsse.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Carola Wallner-Unkrig

Kein Kündigungsrecht bei überhöhter Miete

Ein Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz durch Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20% rechtfertigt keine außerordentliche Kündigung des Mieters.

Eine Klausel, nach der sich ein Mietverhältnis jeweils um ein Jahr verlängert, wenn es nicht innerhalb einer bestimmten Frist gekündigt wird, ist zulässig. Der Vermieter verstößt nicht gegen seine Schadensminderungspflicht, wenn er einen angebotenen Nachmieter nicht annimmt, sondern statt dessen einen Makler beauftragt.

Landgericht Berlin, Urteil vom 19. Februar 1998 – 67 S 506/96 –

Der Vermieter hatte mit den Mietern im Mietvertrag vom 1. Februar 1993 eine erheblich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzins vereinbart. Der Mietvertrag wurde auf ein Jahr befristet und sollte sich jeweils um ein Jahr verlängern, wenn er nicht unter Einhaltung der in §



565 Abs. 2 BGB genannten Frist gekündigt würde. Am 14. November 1994 kündigten die Mieter das Mietverhältnis zum 28. Februar 1995 und boten dem Vermieter darüber hinaus einen Nachmieter für die Zeit ab dem 1. März 1995 an. Die Mieter zahlten den Mietzins lediglich bis zum 28. Februar 1995. Mit der Klage verlangen sie vom Vermieter den zu viel gezahlten Mietzins zurück.

Das Landgericht Berlin hat im vorliegenden Fall die ortsübliche Vergleichsmiete für die in rede stehende Wohnung nicht anhand des Mietspiegels, der grundsätzlich als allgemein zugängliche Erkenntnisquelle geeignet ist, ermittelt, sondern wegen des Umstandes, daß die Wohnung aus einem Laden- und einem Lagerraum hergestellt worden ist und damit aus dem Grobraster des Mietspiegels herausfällt, ein Sachverständigengutachten eingeholt. Das Gutachten des Sachverständigen wies gegenüber der mietvertraglich vereinbarten Miete eine niedrigere Miete als ortsübliche Vergleichsmiete aus. Das Gericht verurteilte den Vermieter zur Rückzahlung des überhöhten Mietzinses.

Bei der Berechnung der hierbei zu viel gezahlten Miete ging es jedoch davon aus, daß das Mietverhältnis durch die Kündigung der Mieter nicht bereits zum 28. Februar 1995, sondern erst zum 31. Januar 1996 beendet worden sei. Die Verlängerungsklausel in dem zunächst auf ein Jahr befristeten Mietvertrag sei wirksam. Aus diesem Grunde konnten die Mieter nur mit der gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfrist – in diesem Fall 3 Monate – zum 31. Januar eines jeden Jahres kündigen. Die Kündigung vom 14. November 1995 beendete das Mietverhältnis daher erst zum 31. Januar 1996. Das Gericht problematisierte die Tatsache, daß aufgrund der Verlängerungsklausel eine Beendigung des Mietverhältnisses immer nur zum 31. Januar eines Jahres zulässig sei, was im Einzelfalle zu einer faktischen Kündigungsfrist von 2 Jahren führen könne. Gleichwohl sei diese Klausel im Hinblick auf die Vertragsautonomie nicht unzumutbar.


Den Mietern wurde auch kein außerordentliches Kündigungsrecht wegen des nach Ansicht der Kammer unter Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz überhöhten Mietzinses zugebilligt. Eine diesbezügliche Mietüberhöhung führt nach Ansicht des Gerichts nicht zum Entstehen eines Sonderkündigungsrechtes. In der Vereinbarung eines überhöhten Mietzinses konnte das Gericht keinen zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigenden Grund erkennen. Der Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes führe zur Teilnichtigkeit der Vereinbarung, was das Vorliegen eines erheblichen Grundes zwangsläufig ausschließe. Ein Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes habe vielmehr zur Folge, daß die Vereinbarung, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritten werde, teilweise nichtig sei.

Die Pflicht der Mieter zur Zahlung des – zulässigen – Mietzinses für die Zeit nach dem 28. Februar 1995 entfiel nach Ansicht des Gerichts auch nicht deshalb, weil der Vermieter treuwidrig die von den Mietern angebotenen Nachmieter abgelehnt habe. Das Gericht geht davon aus, daß der Vermieter einer etwaigen Schadensminderungspflicht nach dem vorzeitigen Auszug der Mieter bereits dadurch genüge getan hat, daß er einen Makler beauftragt und insgesamt drei Zeitungsanzeigen geschaltet hat. Darüber hinaus ist ein Anspruch auf vorzeitige Auflösung des Mietvertrages nur denkbar, wenn auf Seiten der Mieter ein erheblicher Grund vorläge und der Vermieter gleichwohl einen geeigneten und ihm zumutbaren Nachmieter abgelehnt hätte

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Michael Weißels


Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch treten mitunter Änderungen auf. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstellen an.

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 35 untenstehenden **Beratungsstellen**, von denen die behindertengerechten durch  gekennzeichnet sind.



In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!

■ Charlottenburg


Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,
Ecke Philippstraße, im Jugendladen,
 Kaiserdamm

■ Friedrichshain



zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Kreutziger Straße 23, im Mieterladen, ,
 Samariterstraße, Tram 2


■ Hellersdorf



Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum,
 Hellersdorf

■ Hohenschönhausen


Dienstag 18 bis 20 Uhr, Hauptstraße 13,
bei der Arbeiterwohlfahrt, ,
 Gehrenseestraße



■ Köpenick


Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
 Schöneweide, weiter mit Tram 26, 61
oder 67


Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat
Borgmannstraße 4, im Rabenhaus, ,
 Köpenick

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuß 61 e.V.
 Gneisenaustraße, Mehringdamm



Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr,
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße,
 Yorckstraße, **tercüman bulunmaktadır.**


Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr,
Mehringdamm 114,
Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock),
 Platz der Luftbrücke



Freitag 18 bis 19 Uhr, Manteuffelstraße 20,
im Mieterladen,  Görlitzer Bahnhof

■ Lichtenberg

Montag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Montag im Monat,
Karlsdorf, Gundelfinger Straße 25,
im Seniorenklub,  Karlsdorf,  Tierpark

Dienstag 17 bis 19 Uhr, Frankfurter
Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,
 und  Frankfurter Allee


Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang vom
Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower
Bogen,  Storkower Straße


Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
Einbecker Straße 23, Hochparterre in der
Geschäftsstelle der Volkssolidarität,
 und  Lichtenberg

■ Marzahn


Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
im „Freizeithof Marzahn“, Alt-Marzahn 23,
 Marzahn


■ Mitte

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
 Spittelmarkt


Mittwoch 19 bis 20.30 Uhr,
Tucholskystraße 32/Ecke Auguststraße
(in der „Buchhandlung“),
 Oranienburger Straße

■ Neukölln



Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Liberdastraße 10, im Nachbarschaftsladen
„Elele“,  Schönleinstraße


Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-
Kirche,  Rathaus Neukölln

■ Pankow




Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
 Pankow, Tram 50, 52, 53


■ Prenzlauer Berg

Montag 18 bis 19 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ,
 Prenzlauer Allee, Tram 1



Montag 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50,
Verein So oder So (Kiez-Kantine),
 Eberswalder Straße, Tram 13, 20, 50, 53


Dienstag 19.00 bis 20.00 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Käthe-Niederkirchner-Straße 12,
im Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, , Tram 2, 3, 4

Mittwoch 18.30 bis 20.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Bornholmer Straße 91, zus. mit dem
„Mieterverein Prenzlauer Berg“, ,  und  Schönhauser Allee, Tram 23, 24, 50, 52, 53


Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 3, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ,
Tram 1, 2

■ Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Cranachstraße 7 (Sozialstation), ,
 Friedenau

Dienstag 19 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen
„NOLLZIE“,  Nollendorfplatz


■ Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau,
 Spandau


■ Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Osdorfer Straße 121,
bei der Arbeiterwohlfahrt

■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,
Kaiserin-Augusta-Straße 23,
Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
 Kaiserin-Augusta-Straße
(Keine Beratung in den Schulferien
vom 6.–25.4.98)


■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez,
 Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Dörfeldstraße 54,
Jugendhilfe Treptow-Köln e. V.,
(Alte Schule),  Treptow-Adlershof


■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplaquetstraße 32a, Treffpunkt M 32,
 Leopoldplatz

■ Weißensee

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Streustraße 121, Ecke Börnestraße
Berliner Stadtmission,

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Café „blisse 14“, Seminarraum 1,
Blissestraße 14,  Blissestraße