

Prüfen Sie einen Mietvertrag grundsätzlich bereits vor Abschluss! Rechnen Sie anhand des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete aus! Verhandeln Sie mit Ihrem zukünftigen Vermieter! Lassen Sie sich gegebenenfalls bereits vor Vertragsabschluss beim Mieterschutzbund Berlin e. V. beraten!

Mietpreis und Mietspiegel



Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin

Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von Mieterhöhungen
- Kündigungen
- Betriebskosten
- sofortiger Schriftverkehr
- kostenfreie Fachberatung
- günstige Mitgliedsbeiträge
- Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#10

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin.
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

Schutzgebühr 1,00 EUR

10. Mietpreis und Mietspiegel

Wenn Ihnen eine Mieterhöhung Ihres Vermieters ins Haus "geflattert" kommt, fragen Sie sich, ob dies gerechtfertigt und zulässig ist.

Oder Sie stellen nach dem Abschluss des Mietvertrages fest, dass Ihre Miete angesichts dessen, was Sie von Bekannten oder Freunden erfahren haben, sehr hoch ist?

Prüfen Sie Ihre Miete! Sie allein haben es in der Hand, gegen Mietüberhöhungen vorzugehen.

Grundsätzlich gilt:

Auch "freie" nicht preisgebundene Wohnungen unterliegen hinsichtlich der Höhe der Miete gesetzlichen Beschränkungen.

Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn die Miete **mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegt. Die Höhe der "ortsüblichen Vergleichsmiete" können Sie dem **"Berliner Mietspiegel 2003"** entnehmen, den Sie kostenlos in unseren Geschäftsstellen erhalten. Sie können ihn auch im Internet auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter www.stadtentwicklung.berlin.de einsehen.

Lesen Sie die vorherigen Erläuterungen des **Berliner Mietspiegels 2003** zunächst gründlich durch! Gehen Sie Schritt für Schritt vor!

Ordnen Sie die Lage Ihrer Wohnung in eine der vorgegebenen Möglichkeiten anhand der Stadtplanausschnitte als einfache, mittlere oder gute **Wohnlage** ein!

Bestimmen Sie unter Berücksichtigung des **Baujahres**, der **Wohnfläche** und der **Ausstattungsmerkmale**, welches Mietspiegelfeld für Ihre Wohnung zutreffend ist.

Beachten Sie bitte die Unterscheidung der Mietspiegeltabellen für die **östlichen** und **westlichen** Bezirke!

Prüfen Sie, ob sogenannte Sondermerkmale nach "Berliner Mietspiegel 2003" vorliegen. Dazu gehören z.B. hochwertige Bodenbeläge wie Parkett oder Marmor, eine moderne Einbauküche, eine nutzbare Dachterrasse oder ein Dachgarten, ein Innenkamin oder ein wohnungsbezogener Kaltwasserzähler. Schlagen Sie die im Mietspiegel ausgeführten jeweiligen Zuschläge dem Mittelwert auf.

Hat Ihre Wohnung keine **besondere Ausstattung** in Form von Sondermerkmalen, gehen Sie von dem im entsprechenden Mietspiegelfeld angegebenen Mittelwert aus.

Überdenken Sie weiter die Merkmale der dem Mietspiegel beigefügten **Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung!** In der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung sind wohnwerterhöhende (z.B. Fußbodenheizung, Isolierverglasung, Concierge, Rollläden) und wohnwertmindernde (z.B. Einfachverglasung, kein nutzbarer Balkon, keine moderne Gegensprechanlage mit Türöffner, Keller- oder Souterrainwohnung) Merkmale aufgeführt. Vergleichen Sie!

Je nach überwiegendem Vorliegen von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmalen jeweils in einer Gruppe schlagen sie pro Gruppe 20% des Mittelwertes auf bzw. ziehen ihn ab! Ein wohnwerterhöhendes und ein wohnwertminderndes Merkmal in einer Gruppe heben sich auf.

Hat Ihre Wohnung in der Orientierungshilfe nicht explizit genannte wohnwerterhöhende bzw. -mindernde Ausstattungsmerkmale, können diese ebenfalls zu berücksichtigen sein.

Vergleichen Sie den ermittelten Wert mit Ihrer **Netto-Kaltmiete** (ohne alle Betriebskosten)!

Übersteigt die von Ihrem Vermieter verlangte Netto-Kaltmiete den von Ihnen errechneten Wert, haben sie Chancen, eine Mietsenkung zu verlangen. Gehen Sie auf Ihren Vermieter zu! Weisen Sie ihn auf die Überhöhung hin! Schlagen Sie ihm eine **Änderung des Mietvertrages** vor! Sie können auch für mehrere Jahre **rückwirkend** eine **Mietsenkung** vereinbaren. Auch eine Erstattung des überhöht verlangten Mietzinses ist rückwirkend möglich.

Wer als Vermieter bewusst unter **Ausnutzung eines geringen Angebots** an vergleichbarem Wohnraum **überhöhte Mieten** (mehr als 20% über der konkreten **"ortsüblichen Vergleichsmiete"**) fordert, handelt **ordnungswidrig** und kann zur Erstattung der überzahlten Miete und zu einem **Bußgeld** verurteilt werden.

Angesichts des derzeitigen umfangreichen Angebotes auf dem Wohnungsmarkt ist der **Nachweis der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbarem Wohnraum** schwierig. Es ist nahezu unmöglich, den strengen Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen. Bei Verträgen, die nach September 1995 geschlossen wurden, sind Mietsenkungen kaum durchsetzbar. Vom Mieter wird der Nachweis des Vorsatzes des Vermieters verlangt. D. h., der Mieter muss nachweisen, dass der Vermieter um die Überhöhung wusste und die "Zwangslage" des Mieters, der gerade auf diese Wohnung angewiesen ist (wovon der Vermieter Kenntnis hatte), ausgenutzt hat.

Ihr Vermieter kann jedoch dann eine **bis zu 50%ige Überhöhung der "ortsüblichen Vergleichsmiete"** verlangen, wenn er nachweisen kann, dass dies **zur Kostendeckung** (z. B. Zinsen, Verwaltung, Instandsetzung) notwendig ist.

Selbstverständlich stellt der Mietwucher die Grenze der Mietpreishöhe dar. Übersteigt Ihre Miete die **"ortsübliche Vergleichsmiete"** um mehr als 50%, holen Sie sich unbedingt rechtlichen Rat.