



Mieter unter Druck!

Deutlicher Preissprung beim Berliner Mietspiegel 2011

S 8

Senat beschließt
Wohnraumgesetz

S 3

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

Berliner
Betriebskostenübersicht 2011

S 18

Ausflugstipp:
Kloster Chorin und Niederfinow

S 22

3 – Aktuelle Kurznachrichten

Verwertungskündigung vereinfacht
Senat beschließt Wohnraumgesetz

4 – Miete und Mietrecht

Keine Bargeschäfte
„Antiker“ Wasserzähler

5 – Ein „eigenes Gebäude“?

Innere Angelegenheiten

6 – Aktuelle Rechtsprechung

Neues von den Roten Roben



**Titelthema –
Berliner Mietspiegel**

8 – Berliner Mietspiegel

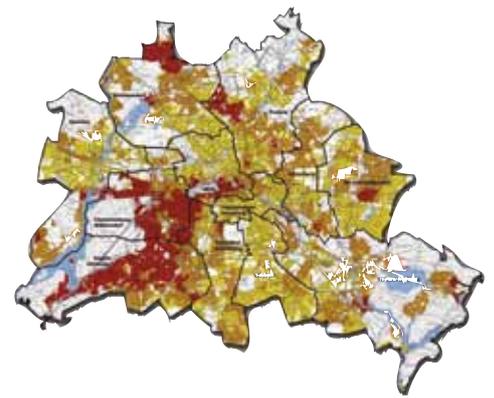
19 – Leserbriefe – Was bewegt Sie zurzeit?

20 – Urteile und Kommentar des
Mieterschutzbundes

22 – Ausflugstipp

Kloster Chorin und
Schiffshebewerk Niederfinow

23 – Impressum



Liebe Leserin, lieber Leser,

das große, alles übertreffende Thema kommt mit stoischer Regelmäßigkeit alle zwei Jahre wieder: der Berliner Mietspiegel. Seit dem 30. Mai gilt der Berliner Mietspiegel 2011, mit dem wir uns nun die nächsten beiden Jahre beschäftigen müssen. Sicherlich haben Sie bereits den Tageszeitungen entnommen, dass der Mittelwert für Berliner Wohnungen – nicht preisgebunden – nun bei 5,21 €/m² monatlich und nettokalt liegt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen rein statistischen Wert, der kaum konkrete Aussagekraft besitzt.

Die Steigerungen im Mietspiegel sind zum Teil enorm. So steigen die Nettokaltmieten bei Altbauwohnungen einer Größe von 40 – 60 m² in guter Wohnlage im Vergleich zum Mietspiegel 2009 teilweise um mehr als 50%. Das ist eine Entwicklung, die dem Mieterschutzbund große Sorge bereitet und der wir durch unsere Arbeit entgegenwirken müssen.

Jeder Mieter sollte sich selbst ein Bild davon machen, in welche Richtung sich seine Nettokaltmiete entwickeln kann. Aus diesem Grund haben wir den Berliner Mietspiegel 2011 in großen Auszügen im vorliegenden Heft abgedruckt. Durch umfangreiche Erläuterungen ist die Anwendung des Mietspiegels auch für Laien ausgesprochen einfach.

Zögern Sie dennoch nicht, sich mit Fragen an unsere Beratung oder an die Redaktion zu wenden.

Ich wünsche Ihnen einen angenehmen Sommer in der Stadt und viel Spaß bei der Lektüre!

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz

Verwertungskündigung vereinfacht

BGH stärkt Eigentümern ehemals staatlicher Immobilien den Rücken

Immobilien können sich bekanntlich in einem sehr schlechten Zustand befinden. Soll eine solche Immobilie dann veräußert werden soll, kann im Zuge dessen eine so genannte Verwertungskündigung der Mieter stattfinden.

Dies ist dann der Fall, wenn z. B. eine Erbengemeinschaft durch Verkauf das Erbe untereinander aufteilen möchte, die Veräußerung im vermieteten Zustand jedoch einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Immobilie im Wege stünde. Im konkreten Fall handelte es sich um ein Einfamilienhaus, das sich seit 1953

im Staatseigentum der DDR befand und seither vermietet wurde. Nach dem Wegfall der staatlichen Verwaltung ist die nach wie vor vermietete Immobilie in den Besitz einer Eigentümergemeinschaft übergegangen. Wegen starker Sanierungsbedürftigkeit und damit einhergehender Verluste, die das Objekt einbrachte, entschloss man sich zur Veräußerung; die Erben vertraten die Ansicht, dass eine Verwertungskündigung gegenüber der Mieterin einen Verkauf überhaupt erst ermögliche. Sowohl das zuständige Amtsgericht als auch das Landgericht haben eine entsprechende Räumungsklage zurückgewiesen.

Daraufhin hat der BGH in der Revision festgestellt, dass es mit dem Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) nicht vereinbar ist, wenn Eigentümer ehemals staatlich verwalteter Wohnungen dauerhafte Verluste hinnehmen müssten (VIII ZR 226/09). Anhand der von den Eigentümern geltend gemachten Nachteile bei einem Verkauf der Immobilie im vermieteten Zustand muss das Berufungsgericht nun neu entscheiden.

Im Zuge der Rechtsprechung des BGH stellt dies eine Auflockerung des Kündigungsschutzes bei Verwertungskündigungen dar. 



Senat beschließt Wohnraumgesetz

Mieter von Sozialwohnungen sollen geschützt werden

Kurz vor der Sommerpause hat der Berliner Senat doch noch das so genannte Wohnraumgesetz verabschiedet. Das seit Monaten umstrittene Gesetz soll den Wegfall der staatlichen Anschlussförderung bei Sozialwohnungen abfedern und die Mieten auf vergleichbarem Niveau halten.

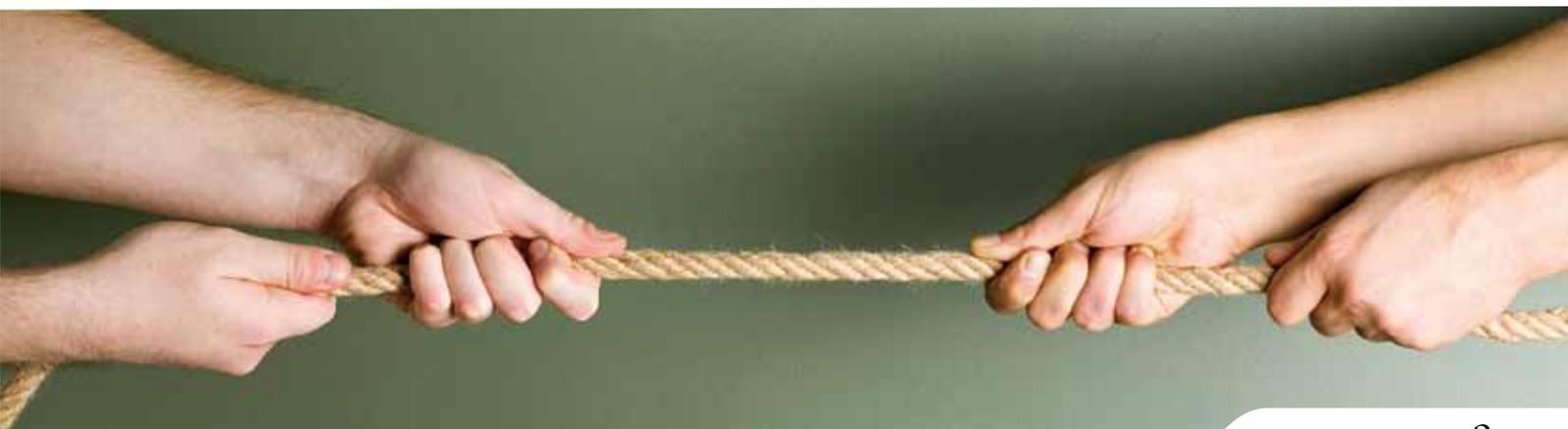
Mit der Misere von Sozialmietern in der Fanny-Hensel-Siedlung kam der Stein ins Rollen. Die öffentliche Förderung der Sozialwohnungen fällt weg, was den Vermieter fortan dazu

berechtigt, ab dem Zeitpunkt des Wegfalls die so genannte Kostenmiete verlangen zu können, welche auf einem für sozial schwache Mieter unbezahlbaren Niveau liegt und diese zum Umzug zwingt.

Um diesem Problem entgegenwirken zu können, suchte die rot-rote Koalition monatelang nach einer Lösung. Der ursprünglich von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer vorgelegte und nach wie vor umstrittene Gesetzentwurf wurde nun kurz vor der Sommerpause nach langer Diskussion mit den Stimmen der Ko-

alition beschlossen. Den Mietern der rund 160.000 betroffenen Wohnungen soll mittels Kappungsgrenzen der Miethöhe sowie Härtefallregelungen der weitere Verbleib in ihrem Zuhause ermöglicht werden. Falls ein Umzug unumgänglich ist, soll eine Verlängerung des Kündigungsschutzes mehr Zeit zur Wohnraumsuche geben.

Das Gesetz ist auch aus Sicht der Mieterorganisationen wenig zielführend – die nächste Wahl steht kurz bevor. 





TOMICEK
© Tomicek/ LBS

Keine Bargeschäfte

Vermieter durfte nicht auf „Handzahlung“ der Kautions bestehen

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 98/10

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Bei der Mietkaution handelt es sich nicht um eine Kleinigkeit. Oft sind es mehrere Tausend Euro, die vom neuen Mieter einer Immobilie als Sicherheit hinterlegt werden müssen.

Da versteht es sich von selbst, dass es auch immer wieder Streit um den korrekten Umgang mit der Kautions gibt. So forderte etwa ein Eigentümer in

Nordrhein-Westfalen, dass der Mieter den fälligen Betrag in Höhe von 2.000 Euro bar zahlen solle. Das irritierte den Vertragspartner und er weigerte sich, darauf einzugehen. Daraufhin sprach der Eigentümer die Kündigung aus – unter anderem wegen der vermeintlich nicht übergebenen Kautions. Es kam zu einem Prozess bis zur letzten Instanz. Dort wurde schließ-

lich klargestellt, dass der Mieter ein „insolvenzfestes“ Konto (getrennt vom Vermögen des Eigentümers) fordern darf, auf das er dann den Betrag überweisen kann. Wird ein solches Konto nicht benannt, so kann dem Mieter auch nicht mit der Begründung gekündigt werden, er habe die Zahlung der Kautions verweigert. 

„Antiker“ Wasserzähler

Messgeräte müssen in bestimmten Fristen kontrolliert werden

Amtsgericht Neubrandenburg, Aktenzeichen 5 C 130/09

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Wenn der Eigentümer einer Wohnung gegenüber seinem Mieter die Verbrauchskosten abrechnet, dann muss er dabei auch korrekt vorgehen. Wer alte Messgeräte verwendet, die längst hätten neu geeicht werden müssen, der kann erhebliche Schwierigkeiten bekommen.

In solchen Fällen stellt sich die Rechtsprechung auf die Seite der Mieter. Mieter und Vermieter einer Immobilie stritten über die Nebenkostenabrechnung. Der Mieter wandte sich insbesondere gegen die Messung des

Warm- und Kaltwasserverbrauchs. Die letzte Eichung des entsprechenden Zählers habe vor beinahe 15 Jahren stattgefunden, obwohl doch eigentlich im Abstand von fünf Jahren eine neue Eichung hätte erfolgen sollen. Die Frist sei mithin etwa ein Jahrzehnt überschritten und damit etwa um das Doppelte der vorgesehenen Zeit. Die Abrechnung der Wasserkosten war deswegen von großer Bedeutung, weil diese um 100 Prozent gestiegen waren. Der zuständige Richter sah auf Grund der besonderen Situation eine er-

hebliche „Gefahr von Abweichungen des Zählerergebnisses vom tatsächlichen Verbrauch“. Die vorliegenden Zahlen könnten nicht einmal als Grundlage für eine Schätzung verwendet werden, hieß es in dem schriftlichen Urteil. Die einzige Chance für den Eigentümer wäre es gewesen, zu beweisen, dass sein „antiker“ Wasserzähler trotzdem einwandfrei funktioniert habe. Dieser Beweis konnte im konkreten Fall nicht erbracht werden. 

TOMICEK
© Tomicek/ LBS



Ein „eigenes Gebäude“?

Problem bei befristeter Anmietung eines historischen Objekts

Die Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale kann nicht in Anspruch genommen werden, wenn ein historisches Gebäude lediglich für die Dauer von 35 Jahren angemietet wurde. So hat es das Finanzgericht Hamburg entschieden.

Eine Künstlerin hatte ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt aus dem 18. Jahrhundert angemietet, um dort private Wohnräume und ein Atelier einzurichten. Die Miete betrug monat-

lich nur wenige hundert Euro, doch die Frau investierte weit über 250.000 Euro in die Sanierung des Gebäudes. Diese Ausgaben machte Sie anschließend steuerlich geltend – unter anderem auch für die privaten Wohnräume als Aufwendungen „am eigenen Gebäude“. Genau das bestritt der Fiskus. Von einem eigenen Gebäude könne man angesichts des befristeten Mietverhältnisses nicht sprechen, auch wenn sich diese Vertragsbeziehung über 35 Jahre erstrecke.

Bei einem eigenen Gebäude sei es er-

forderlich, dass der Steuerpflichtige „zivilrechtlicher oder doch zumindest wirtschaftlicher Eigentümer“ sei, entschied die Finanzrichter. Beides sei hier nicht der Fall, man habe es mit einem Nutzungsberechtigten zu tun. Erst bei einem Nutzungsrecht von mindestens 50 Jahren könne man auch einen Mieter unter Umständen als den wirtschaftlichen Eigentümer betrachten. 

Finanzgericht Hamburg,
Aktenzeichen 6 K 150/07

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Innere Angelegenheiten

Was Verwalter und Wohnungsbesitzer rechtlich alles verbindet

Die Beziehung zwischen dem Verwalter einer Wohnanlage und den Eigentümern bzw. den Mietern ist eine ganz besondere. Sie geht häufig über einen rein geschäftsmäßigen, sachlichen Kontakt hinaus. Denn Entscheidungen, die das ureigenste Wohnumfeld eines Menschen betreffen, werden von den Betroffenen häufig entsprechend emotional wahrgenommen.

Streitfälle sind dabei nicht zu vermeiden – egal, ob es um Detailfragen der Hausordnung, die Anbringung von Blumenkästen auf dem Balkon oder um Abrechnungsprobleme geht. Alle Gerichtsinstanzen in Deutschland, vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof, sind immer wieder mit derartigen Fragen befasst. Im Zentrum stehen immer der Verwalter und sein Wirkungskreis: Wie weit darf er bei seiner Arbeit gehen, was fällt in seinen Verantwortungsbereich, wann macht er sich haftbar?

■ Ein Verwalter muss im Zusammenhang mit dem von ihm betreuten Ob-

jekt jederzeit aufmerksam sein und auf Problemfälle in angemessener Weise reagieren. Das hatte ein Vertreter der Branche in Bayern nicht getan. Als er von einem Wassereintritt von außen in eine Wohnung, also in Sondereigentum, erfuhr, lehnte er jede Verantwortung der Gemeinschaft ab und unternahm weiter nichts. Das Oberlandesgericht München hielt diese Vorgehensweise nicht für vertretbar. Selbst wenn der Verwalter kein „Profi“ sei, müsse er unverzüglich das Erforderliche unternehmen, um die Schadensursache festzustellen.

■ Wohnungseigentümer haben gegenüber dem Verwalter einen Anspruch, relevante Abrechnungsbelege einsehen zu dürfen oder in Kopie zu erhalten. Für das Fertigen von Kopien darf der Verwalter in vertretbarem Umfang einen Unkostenbeitrag in Rechnung stellen. Allerdings gibt es bei den Serviceleistungen des Verwalters auch gewisse Grenzen des Zumutbaren. So urteilte das Oberlandesgericht München, dass ein „Schikane- und Missbrauchsverbot“

existiere: „Das Ersuchen des Wohnungseigentümers muss sich daher grundsätzlich auf vorhandene und hinreichend genau bezeichnete Unterlagen beziehen, die ohne nennenswerten Vorbereitungsaufwand und ohne Störungen des Betriebsablaufs der Verwaltung herausgesucht und fotokopiert werden können.“

■ Manchmal sehen es die Verträge vor, dass die Veräußerung einer Wohneinheit der Zustimmung des Verwalters bedarf. Was aber, wenn sich der Verwalter auf Grund spezieller Kenntnisse weigert, diese Zustimmung zu erteilen? Hier wusste er zum Beispiel, dass der Interessent bei einem anderen Objekt über Monate hinweg kein Wohngeld bezahlt und auch sonst für Unruhe gesorgt hatte. Das Amtsgericht Siegburg kam zu der Erkenntnis, der Verwalter habe hier seine Zustimmung verweigern dürfen. 

Amtsgericht Siegburg,
Aktenzeichen 150 C 36/07

Oberlandesgericht
München, Aktenzeichen
34 Wx 27/06

Oberlandesgericht
München, Aktenzeichen
34 Wx 156/05

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Insolvenz des Mieters, Betriebskostennachforderung

Leitsatz:
In der Insolvenz des Mieters ist die einen Abrechnungszeitraum vor Insolvenzeröffnung betreffende Betriebskostennachforderung des Vermieters auch dann (einfache) Insolvenzforderung, wenn der Vermieter erst nach der Insolvenzeröffnung oder nach dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters gemäß § 109 Abs. 1 Satz 3 InsO abgerechnet hat.

BGH, Urteil vom 13. April 2011 – VIII ZR 295/10

Anmerkungen: Der Anspruch auf Zahlung der Nebenkostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung liegenden Zeitraum stellt eine Insolvenzforderung dar, auch wenn die Nebenkostenabrechnung im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt war. Dies gilt auch im Falle einer vom Treuhänder vor der Erstellung der Nebenkostenabrechnung abgegebenen Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Sie bewirkt nicht, dass eine Nebenkostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung abgeschlossenen Abrechnungszeitraum ihren Charakter als Insolvenzforderung verliert. Die Forderung kann daher während des laufenden Insolvenzverfahrens nicht gegen den Mieter persönlich geltend gemacht, sondern muss – ggf. nach entsprechender Schätzung – zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Zwar kann eine Nachforderung erst mit der Abrechnung abschließend beziffert werden und muss der Vermieter die Abrechnung

binnen Jahresfrist seit Ablauf des Abrechnungszeitraums erstellen, weil er sonst gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB mit einer Nachforderung ausgeschlossen ist, sofern nicht die verspätete Abrechnung auf Umständen beruht, die er nicht zu vertreten hat. Diese Umstände stehen der Einordnung der Nachforderung als (einfache) Insolvenzforderung und ihrer Anmeldung zur Tabelle jedoch nicht entgegen. Denn auch nicht fällige oder auflösend oder aufschiebend bedingte Ansprüche können zur Tabelle angemeldet werden. Aus § 109 Abs. 1 InsO ergibt sich Folgendes: Grundsätzlich hat der Insolvenzverwalter ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragslaufzeit ein Sonderkündigungsrecht. Bezieht sich das Mietverhältnis hingegen auf die Wohnung des Schuldners, steht dem Insolvenzverwalter kein Sonderkündigungsrecht zu. Stattdessen kann er gegenüber dem Vermieter eine dahingehende Erklärung abgeben, dass dessen Ansprüche auf Mietzahlung, die nach Ablauf einer Frist, die der gesetzlichen Kündigungsfrist entspricht, fällig werden, nicht mehr im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können. Insolvenzforderungen sind von Masseforderungen zu unterscheiden. Forderungen, die im Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung bereits entstanden sind, sind Insolvenzforderungen. Sie werden nach der Insolvenzquote befriedigt, die meistens sehr gering ist. Masseverbindlichkeiten hingegen sind vor den Insolvenzforderungen zu befriedigen. Massegläubiger stehen daher zumeist besser da als bloße Insolvenzgläubiger.

Ersatzansprüche Schönheitsreparaturen, Verjährung

Leitsatz:
Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er während des Mietverhältnisses in der irrigen Annahme einer entsprechenden Verpflichtung ausgeführt hat, verjähren nach § 548 Abs. 2 BGB binnen sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses.

BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 – VIII ZR 195/10

Anmerkungen: Vom Mieter durchgeführte Schönheitsreparaturen dienen der Verbesserung der Mietsache und sind deshalb Aufwendungen im Sinne des § 548 Abs. 2 BGB. Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung solcher Arbeiten gegen den Vermieter erhebt, fallen somit unter die kurze Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB. Auf die rechtliche Einordnung des vom Mieter geltend gemachten Anspruchs kommt es dabei nicht an. Denn die kurze Verjährungsfrist findet auch dann Anwendung, wenn der Mieter den Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen nach den Vorschriften des Mietrechts stützt, sondern sich auf mietvertragliche Vereinbarungen, Geschäftsführung

ohne Auftrag oder ungerechtfertigte Bereicherung beruft. Die kurze Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB findet ihre Rechtfertigung zum einen darin, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache erreicht werden soll. Zum anderen dient die in § 548 Abs. 2 BGB getroffene Spezialregelung auch dem Zweck, das laufende Mietverhältnis nicht unnötig mit Auseinandersetzungen zu belasten. Hieraus folgt, dass sämtliche Ansprüche, die der Mieter wegen der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegen den Vermieter erhebt, nach § 548 BGB und nicht nach §§ 199, 195 BGB verjähren, mithin auch der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 BGB (Leistungskondiktion), der dem Mieter, der aufgrund einer unwirksamen Vertragsklausel renoviert hat, nach der Rechtsprechung des Senats zusteht. Auch für einen etwaigen Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 BGB, der bei schuldhafter Verwendung unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln in Betracht kommen kann, findet die kurze Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB Anwendung.



Mietminderung, Betriebskosten- abrechnung

Leitsatz:
**Zur Berücksichtigung
 einer Minderung der
 Miete bei der jährlichen Be-
 triebskostenabrechnung.**
 BGH, Urteil vom 13. April
 2011 – VIII ZR 223/10

Anmerkungen: Wenn der Mieter berechtigt ist, die Miete zu mindern, bezieht sich die Minderung auf die Gesamtmiete unter Einbeziehung sämtlicher Betriebskosten. Fraglich ist, wie in einer Nebenkostenabrechnung mit den geminderten Vorauszahlungen zu verfahren ist. Es muss ein Verfahren gefunden werden, das verhindert, dass die Minderung dem Mieter über die Betriebskostenabrechnung teilweise dadurch wieder weggenommen wird, indem lediglich die geminderten Vorauszahlungen in die Abrechnung eingestellt werden. Es bieten sich zwei Methoden an: Die Betriebskostenvorauszahlungen werden in der geminderten Höhe in die Abrech-

nung eingestellt. Der auf den Mieter entfallende Abrechnungsbetrag wird entsprechend gekürzt. Die andere Möglichkeit ist, dass der Abrechnungsbetrag nicht gekürzt wird, im Gegenzug aber die Vorauszahlungen auch ungemindert in die Abrechnung eingestellt werden. Der BGH hat in diesem Urteil gemeint, dass beide Methoden zum selben Ergebnis führen. Letztlich hat er sich dafür entschieden, wie folgt vorzugehen: Es wird die Gesamtmiete betrachtet, und zwar werden die von dem Mieter im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen der von ihm geschuldeten Gesamtmietmiete (Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des in dem betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrags) gegenübergestellt. Als Ergebnis kommt dann eine Nachforderung oder ein Guthaben heraus, das die Minderung so berücksichtigt, wie sie gerechtfertigt ist.

Neues von den Roten Roben

**In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile
 des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe.
 Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich positiv oder
 negativ auf die Mieterinteressen auswirken.**

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in SA.
 Bude, in dem sich die Wohnung befindet, besteht aus einer Gesamtoberfläche von 312,9 qm sowie vier Wohneinheiten mit einer Gesamtoberfläche von 295 qm.
 Die Klägerin nimmt die Beklagte unter anderem auf Nachzahlung von Betriebskosten und Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungen der Jahre 2004/2005 und 2005/2006 in Anspruch. Soweit für das Reviewverfahren in Anspruch genommen sind hieraus noch die Positionen Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, 1403,24 € und 37,00 €.

Mieterhöhung, Woh- nungsbindungsgesetz

Leitsatz:
**Zu den Anforderungen an die
 Begründung einer Mieterhö-
 hung nach § 10 Abs. 1 WoBindG.**
 BGH, Urteil vom 6. April
 2011 – VIII ZR 199/10

Anmerkungen: Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1, 2 WoBindG kann der Vermieter die Miete durch schriftliche Erklärung erhöhen, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines geringeren als des nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Nach § 10 Abs. 1 Satz 3 WoBindG sind zudem eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Der Mieter soll nach der gesetzlichen Regelung in § 10 Abs. 1 WoBindG darüber informiert werden, weshalb die Miete erhöht wird (hier wegen erhöhter Aufwendungen infolge des Wegfalls einer Förderung). Aus der beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einem die laufenden Aufwendungen des Vermieters für den preisgebundenen Wohnraum ausweisenden Auszug kann der Mieter sodann ersehen, ob sich der Vermieter auch mit der erhöhten Miete noch im Rahmen der ihm durch § 8 Abs. 1 WoBindG auferlegten Verpflichtung hält, die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum

Gebrauch zu überlassen, als zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Damit sind die Interessen des Mieters hinreichend gewahrt, denn für eine Kontrolle der Angaben des Vermieters zu seinen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit steht dem Mieter nach § 8 Abs. 4 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV ein umfassendes und an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes Auskunfts- und Einsichtsrecht zur Verfügung (vgl. Senatsbeschluss vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, BGHZ 89, 284, 294 f.). Das Begründungserfordernis in § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG verfolgt nicht den Zweck, dem Mieter, der mittels Belegeinsicht kontrollieren will, ob der Vermieter einer größeren Wirtschaftseinheit die auf den geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen richtig ermittelt hat, dabei etwa erforderliche Rechenschritte von vornherein zu ersparen. Eine Mieterhöhungserklärung ist daher nicht deshalb unwirksam, weil der Vermieter nicht die Gesamtkosten der – auch nicht zu Wohnzwecken genutzte Flächen umfassenden – Wirtschaftseinheit mitgeteilt und davon die auf die Wohnungen entfallenden Kosten in der Erklärung oder den beigelegten Unterlagen abgegrenzt hat. Eine dahin gehende Verpflichtung des Vermieters lässt sich § 10 Abs. 1 WoBindG nicht entnehmen.



Berliner Mietspiegel 2011

Mieten in der Stadt kommen in Bewegung

Die Begeisterung hielt sich in Grenzen, als am 30. Mai 2011 die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer, eine Pressekonferenz abhielt. Thema der Veranstaltung war der Berliner Mietspiegel 2011, der – erstmalig bei seiner Vorstellung – zu lautstarken Protesten führte. Doch was ist der Mietspiegel, wie kommt er zustande und wer veröffentlicht ihn?

Es handelt sich keineswegs um ein Buch mit sieben Siegeln – schließlich soll ein Mietspiegel für alle Mieter lesbar und verständlich sein. Daher besteht der Berliner Mietspiegel nicht nur aus Mietspiegeltabelle, Sondermerkmalen und Orientierungshilfe für die Spanneinordnung, sondern vor allem aus vielen Erklärungen sowie Anwendungsbeispielen für den Gebrauch. Der Mietspiegel erklärt sich dem Benutzer in seiner Anwendungsweise von selbst.

Schließlich ist der Mietspiegel gemäß § 558c BGB eine „Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete“, auf die als Begründung für eine Mieterhöhung gemäß § 558a BGB Bezug

genommen werden kann. Wird eine Mieterhöhung gemäß aktuellem Mietspiegel verlangt, so hat der Mieter sodann die Möglichkeit, die Berechtigung dieser Mieterhöhung anhand des Mietspiegels auch selbst zu überprüfen.



AG Mietspiegel

Herausgegeben wird der Berliner Mietspiegel von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, an seiner Erarbeitung sind – ebenfalls gemäß § 558c BGB – neben den Mitarbeitern der Senatsverwaltung auch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter beteiligt.

Auf Seiten der Mieter ist dies neben anderen der Mieterschutzbund. Beratende Funktion übernehmen daneben Gutachter für Grundstückswerte, Sachverständige für Mieten, Grundstücke und Gebäude, der Berliner Datenschutzbeauftragte, das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sowie eine Richterin a. D. In regelmäßigen Abständen trifft sich die aus den oben genannten Vertretern bestehende so genannte Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel und berät bzw. diskutiert

den zu erstellenden Mietspiegel. Die Beratungen für den nächsten Berliner Mietspiegel (2013) haben bereits begonnen.



Wissenschaftliche Grundlage

In Berlin handelt es sich um einen „qualifizierten“ Mietspiegel, der gemäß § 558d BGB „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ... anerkannt worden ist.“ Im konkreten Fall hat das Hamburger Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH die notwendigen empirischen Daten als Basis zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2011 erhoben. Die F+B GmbH weist Erfahrungen mit Mietspiegeln aus anderen Städten auf. Stichtag für die Datenerhebung war der 1. September 2010.

Qualifizierte Mietspiegel sollen alle zwei Jahre der aktuellen Marktentwicklung angepasst werden, dies kann auf Basis von Stichproben bzw. anhand der Entwicklung des Preisindex der Bundesrepublik vonstatten gehen. Bei der aktuellen Ausgabe handelt es sich um eine Fortschrei-

bung des Mietspiegels 2009 auf oben genannter Grundlage.

Alle vier Jahre muss der qualifizierte Mietspiegel auf Basis aktuell erhobener Daten neu erstellt werden, in Berlin wird dies wieder im Jahr 2013 der Fall sein.



Wie ist der aktuelle Mietspiegel zu bewerten?

Grundsätzlich begrüßt der Mieterschutzbund den Mietspiegel als Regelungsinstrument bei Mieterhöhungen von Bestandsmieten, das sich über die Jahrzehnte bewährt hat. Für Mieter wie Vermieter stellt es innerhalb seines Geltungsbereichs eine gleichermaßen verbindliche wie zuverlässige Grundlage zur Anpassung der Miethöhe im freifinanzierten Wohnungsbau dar.

Die Zahlen des aktuellen Mietspiegels nimmt der Mieterschutzbund jedoch auch mit großer Sorge zur Kenntnis. An ein paar Zahlen kann die Entwicklung verdeutlicht werden: Der Berliner Mietspiegel 2011 besteht aus 105 Tabellenfeldern. Lediglich in acht Feldern ist ein Sinken der Mietpreise festzustellen, ein Feld bleibt unverändert. Alle übrigen 96 Mietspiegelfelder weisen eine Steigerung der Mietpreise auf. In bestimmten Lagen – es handelt sich hierbei nicht um ausgesprochene Luxuslagen –, nämlich bei Altbauwohnungen (vor 1918 erbaut) der Größe 40 – 60 m² mit Sammelheizung oder Bad sowie WC in der Wohnung in guter Wohnlage (Mietspiegelfeld F 1), beträgt die Veränderung des Mittelwertes nach oben mehr als 50% gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2009. Beim Spannenoberwert wird diese Zahl noch deutlich überstiegen.

Die durchschnittlichen Mieten in Berlin betragen nunmehr bei einfacher Wohnlage 4,84 Euro/m² monatlich, bei mittlerer Wohnlage 5,21 Euro/m² monatlich und bei guter Wohnlage bereits 5,92 Euro/m² monatlich – nettokalt versteht sich.

Besorgniserregend sind auch die möglichen Konsequenzen dieser

Veränderungen: Nicht nur, dass Empfänger von staatlichen Transferleistungen (Hartz IV; Sozialhilfe etc.) zwangsläufig von den zuständigen Behörden zum Umzug in günstigere Quartiere verpflichtet werden, sondern auch, dass gerade wie im oben genannten Beispiel – und nicht nur dort – auch Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen aus einer ökonomischen Notwendigkeit aus ihren angestammten Wohnkiezen wegziehen müssen. Ein schleichender sozialer Umstrukturierungsprozess kann eine sehr bedenkliche Konsequenz dieser Mietpreisentwicklung sein.



Maßnahmen gegen aktuelle Mietpreissteigerungen

Nach § 558 Abs. 3 BGB gibt es bereits eine so genannte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen. Darin ist festgelegt, dass sich bei Mieterhöhungen (außer bei Modernisierung bzw. Veränderung der Betriebskosten) die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20% erhöhen darf.

Eine Gesetzesinitiative zur Änderung dieser Kappungsgrenze auf eine Laufzeit von vier bis fünf Jahren bei einer Höchstgrenze von 10 bis 15% wäre bereits eine sehr hilfreiche wie wünschenswerte Maßnahme zur Begrenzung der Mietsteigerungen.

Darüber hinaus sollten in die Erhebungsdaten für den Mietspiegel nicht, wie zurzeit praktiziert, lediglich die Veränderungen der Miethöhe der letzten vier Jahre einfließen, sondern vielmehr auch Bestandsmieten der letzten acht bis zehn Jahre Berücksichtigung finden. Dies würde die Preisspirale auf dem Wohnungsmarkt deutlich bremsen und die reale Mietentwicklung weitaus genauer abbilden.

Auch als Mieter kann man sich an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wenden: Die AG Mietspiegel befasst sich desgleichen mit der Wohnlageneinstufung (einfach, mittel, gut). Sollte man mit der Einstufung der eigenen Wohnlage

nicht zufrieden sein und die Auffassung vertreten, dass eine Abstufung der Realität näher käme, so kann man diesen Einwand schriftlich geltend machen. Ein wesentlicher Teil der Arbeit der AG Mietspiegel besteht im Bearbeiten solcher Einwände.

Nachfolgend ist der Berliner Mietspiegel 2011 nebst Erläuterungen und Betriebskostenübersicht in Auszügen abgedruckt, da ein Komplettabdruck zu umfangreich wäre.

Der Gebrauch des Mietspiegels erklärt sich aus dem Text; sollten Schwierigkeiten bei der Einordnung der eigenen Wohnung auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Beratung beim Mieterschutzbund.



Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2010 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558 c, 558 d BGB. Dieser Mietspiegel ist ein „qualifi-





zierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als „qualifizierter Mietspiegel“ (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im „qualifizierten Mietspiegel“ angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.



Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2009 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2010 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.



Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2011 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2009) erstellt. Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).



Der Mietbegriff im Mietspiegel: „Netto-Kaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die

monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Netto-Kaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also die Miete

- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete (Teilklausivmiete) vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmiete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die konkret auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB ansatzfähig, soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.



Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus.

Der Mietspiegel würdigt die unterschiedlichen Mietenstrukturen auf den durch die einzelnen Mietspiegelfelder beschriebenen Berliner Teilmärkten in der Art, dass als „ortsübliche Entgelte“ feldbezogene Spannen ausgewiesen werden. Die unterschiedliche Breite dieser Spannen berücksichtigt die Verteilung (Streuung) der Mietwerte in den einzelnen Tabellenfeldern

und reicht von 2/3 bis 3/4 der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mietwerte. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen die üblichen Mietwerte in Berlin dar, wobei nur noch bei der Baualterklasse/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (siehe Mietspiegeltabelle, Spalte 8 bis 10) in der Mietspiegeltabelle nach ehemaligen östlichen bzw. westlichen Bezirken unterschieden wird. Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

Art

Das Vergleichsmerkmal Art bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt nur für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt dagegen nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

Größe

Zur Bestimmung der Größe ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewendet werden.

Ausstattung

Die Ausstattung einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegelgeltabelle von folgenden Ausstattungsklassen aus:

- Wohnungen ohne Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung oder mit Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (mit SH oder Bad, mit IWC),
- Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC).

Bei Minderausstattung sind Abschläge vorgesehen. Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise

charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes Wohnraum geschaffen oder geändert wurde. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (zum Beispiel bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung



maßgebend. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualtersklasse des Gebäudes eingeordnet. Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 bis 1949;
- Neubauwohnungen: 1950 bis 1955, 1956 bis 1964, 1965 bis 1972, 1991 bis 2009;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 bis 1983, 1984 bis 1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 bis 1990 und sogenannte „Wendwohnungen“.

Wohnlage

Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider. Bei der Wohnlagezuordnung wird nach drei Qualitätsstufen unterschieden: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

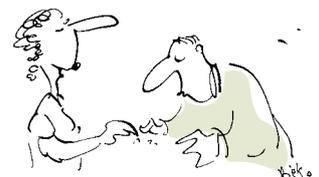
Die vorliegende Wohnlagezuordnung stellt das Resultat von wissenschaftlichen Untersuchungen, Begehungen und Abstimmungen dar. Die Wohnlagezuordnung ist fester Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels.

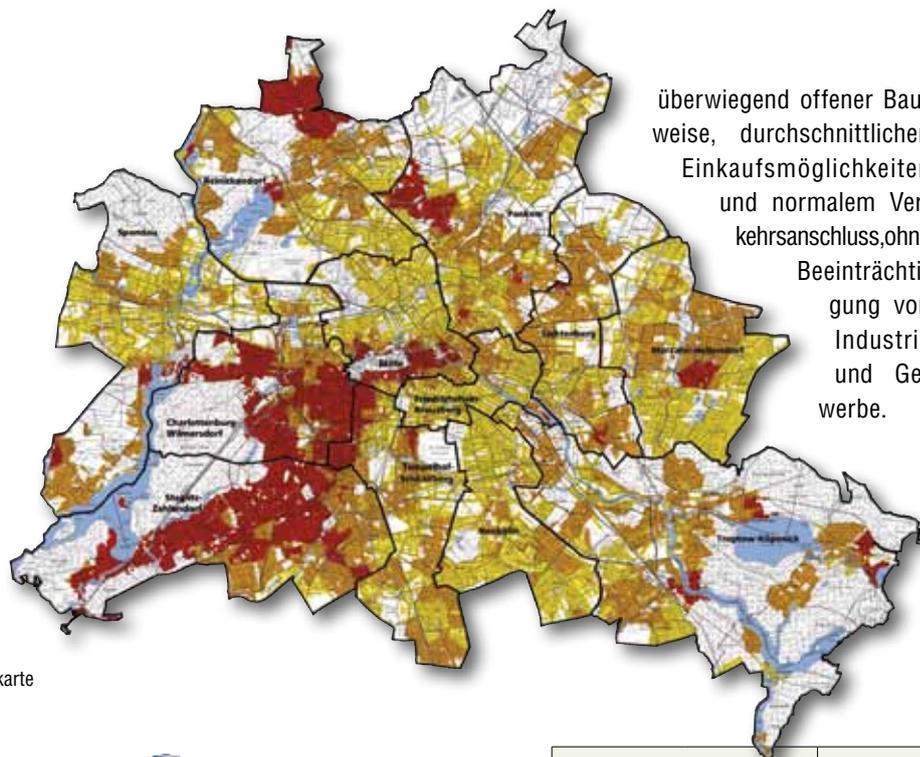
Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet.

Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete mit überwiegend einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich allein aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011“. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht finden Sie im Internet unter Berlin.de/Mietspiegel – oder Sie fragen beim Mieterschutzbund nach. Die dortige Kennzeichnung „O“ für die ehemaligen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die ehemaligen westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht insbesondere für die 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen die Zuordnung der Adresse zur entsprechend anzuwendenden Spalte (8 bis 10) der Mietspiegelgeltabelle.

Freundliche Nachbarn sind ein wohnwert-erhöhendes Merkmal, aber kein Grund, die Miete zu erhöhen!





Wohnlagenkarte für Berlin

überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

■ Gute Wohnlage
In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image. In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, gutem Image und normaler Verkehrsanbindung.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum sind weiß gekennzeichnet.



Gebiete mit von diesem Mietpiegel betroffenen Wohnraum

■ Einfache Wohnlage
In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise. In Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigten Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten.

■ Mittlere Wohnlage
In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen. In Gebieten mit

Bezugsfertig		bis 1918		1919 - 1949		
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4
bis unter 40 m ²	einfach	A	5,69 4,43 - 7,28		6,33 5,50 - 7,20	
	mittel	B	6,51* 4,01 - 7,79		6,10 5,02 - 6,70	
	gut	C	6,08* 5,09 - 7,53	3,65** 3,44 - 4,50	6,43* 5,33 - 6,94	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	3,99* 3,41 - 5,20	4,69 3,38 - 5,87	3,98** 3,30 - 4,50	5,24 4,56 - 6,00
	mittel	E	4,43** 3,18 - 5,57	5,46 4,41 - 6,53	3,57** 3,28 - 4,00	5,21 4,37 - 5,93
	gut	F	4,37** 3,92 - 5,00	5,65 5,14 - 6,40		6,02 5,22 - 7,00
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	3,83** 3,29 - 4,39	5,02 4,00 - 6,10	3,36* 3,07 - 3,46	5,18 4,39 - 5,86
	mittel	H	3,89** 3,24 - 4,27	5,47 4,44 - 6,52	4,09** 3,42 - 4,70	5,05 4,48 - 5,68
	gut	I	4,13** 2,81 - 5,25	5,80 4,99 - 6,97		5,89 4,88 - 7,10
90 m ² und mehr	einfach	J	2,82** 2,58 - 3,34	4,77 3,95 - 5,80		4,66 3,04 - 5,82
	mittel	K	3,17** 2,92 - 3,43	5,08 4,19 - 6,44		5,07 4,48 - 5,82
	gut	L	3,76* 2,90 - 6,00	5,82 4,81 - 7,34	4,02** 3,35 - 4,52	5,47 4,66 - 7,08



Anwendung der Mietspiegel-tabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mietwerte in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen. Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen „bezugsfertig von 1973 bis 1990“ ergibt sich allein aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011“, welches Sie im

Internet unter Berlin.de/Mietspiegel finden, oder Sie fragen beim Mieterschutzbund nach.

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen: Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. Größe, Ausstattung und auch Bezugsfertigkeit der Wohnung werden Sie kennen oder feststellen können.

Sodann müssen Sie die Wohnlage für Ihre Wohnung bestimmen. Hier lie-

fert die beigelegte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem oben genannten „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2011“ entnommen werden. Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den aus-



1950 - 1955	1956 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1983 West ^a	1984 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 31.12.2009 ohne Wendewohnungen	Bezugsfertig		
mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	Ausstattung	Wohnfläche	
5	6	7	8	9	10	11	Spalte / Zeile Wohnlage		
4,88 4,69 - 5,18	5,04 4,01 - 6,24	5,07 3,99 - 6,59			6,00* 5,00 - 7,56		A	einfach	bis unter 40 m ²
5,56* 4,66 - 6,16	5,51 4,31 - 6,97	5,16 4,53 - 5,59			6,17 5,61 - 6,75		B	mittel	
6,16* 4,68 - 7,79	6,25 5,41 - 7,50	7,12 5,91 - 7,98			6,63 5,59 - 8,18		C	gut	
4,76 4,40 - 5,30	4,84 4,36 - 5,70	4,48 4,13 - 4,91			4,95 4,38 - 5,38	6,52** 6,02 - 6,70	D	einfach	40 m ² bis unter 60 m ²
5,03 4,51 - 5,62	5,22 4,74 - 6,00	5,25 4,80 - 5,50	6,27** 5,58 - 6,50		5,28 5,03 - 5,72	7,04 5,10 - 7,97	E	mittel	
5,70 4,79 - 6,99	5,26 4,65 - 6,09	5,79 5,35 - 6,79	6,68* 5,10 - 7,47		5,52 4,73 - 6,18	7,95** 5,89 - 9,97	F	gut	
4,55 4,39 - 5,04	4,56 4,08 - 5,10	4,35 3,99 - 4,60	6,11** 5,53 - 6,61	5,72** 4,63 - 6,41	4,49 4,10 - 4,95	6,48 5,40 - 8,49	G	einfach	60 m ² bis unter 90 m ²
5,06 4,56 - 5,71	4,95 4,39 - 5,57	4,96 4,50 - 5,36	6,13* 4,85 - 6,94	6,17** 5,85 - 6,54	4,75 4,36 - 5,09	6,80 5,75 - 7,36	H	mittel	
5,54 4,68 - 7,10	5,51 4,65 - 6,48	6,00 5,48 - 6,85	6,89* 5,83 - 8,04	7,27* 6,21 - 8,88	5,02 4,58 - 5,37	7,23 6,04 - 8,95	I	gut	
		4,10 3,91 - 4,34			4,33* 3,77 - 4,65	7,05* 5,51 - 8,37	J	einfach	90 m ² und mehr
5,63* 5,04 - 5,99	5,74** 4,86 - 6,30	5,20* 4,20 - 6,25	6,66 6,00 - 7,78		4,58 4,32 - 5,00	7,15 5,50 - 8,65	K	mittel	
6,16* 4,80 - 8,04	6,99* 5,12 - 8,20	6,87* 4,47 - 7,74	8,11* 6,16 - 9,28	7,36 6,32 - 8,37	4,94* 4,45 - 5,14	8,19 6,01 - 10,23	L	gut	

Berliner Mietspiegel-tabelle 2011

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).

Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

gewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus.



Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und

Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch zusätzliche Merkmale (siehe „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe Auswirkungen Sondermerkmale).

Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gege-

ben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, dass zugleich weitere, die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale, vorliegen. Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, dass folgende Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe ermittelten Mietwerten um folgende Beträge ab:

Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich
Modernes Bad Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.	+ 0,11
Dusche von Badewanne getrennt	+ 0,19
Hochwertiger Boden/-belag Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.	+ 0,50
Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984) Eine Dachgeschosswohnung befindet sich nicht in einem Vollgeschoss. Das Vollgeschoss wird definiert als ein Geschoss, in dem mindestens 2/3 der Geschossfläche über eine Höhe von 2,30 m verfügt. Ein abschließendes Vollgeschoss im Flachdachbau, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, wird nicht als Dachgeschoss bezeichnet.	- 0,46
Lage der Wohnung im Souterrain	- 0,75

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten bzw. der Spannenunterwert unterschritten werden.



Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser zusätzlichen Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings nicht

zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

Zusätzliche Merkmale

Das nachfolgende Annäherungsschema nennt in den fünf Merkmalgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“ und „Wohnumfeld“ wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert. Die Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe



Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung. Der Berliner Mietspiegel 2011 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes verstärkt Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten. Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnerhöhend auswirken – je mehr Energiever-

brauch, umso stärker soll sich dies wohnermindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

Anleitung zur Spanneneinordnung

Die zusätzlichen Merkmale (wohnerhöhende, wohnermindernde Merkmale) sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20% für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

- 1. Die Ausstattung des Bades/WC 20%
 - 2. Die Ausstattung der Küche 20%
 - 3. Die Ausstattung der Wohnung 20%
 - 4. Die Ausstattung des Gebäudes 20%
 - 5. Das Wohnumfeld 20%
-
- 100%

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnerhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnermindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen.



In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnerhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnermindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl. Liegen darüber hinaus Sondermerkmale vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem nach der Spanneneinordnung ermittelten Ergebnis hinzuzufügen.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung:



*) Nur wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
Wohnermindernde Merkmale (-)	Wohnerhöhende Merkmale (+)
Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
Separates WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)
Dielenfußboden im Bad	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten *
Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer *
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensors)
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Zweites WC in der Wohnung
Wände nicht überwiegend gefliest	
Bad mit WC ohne Fenster	



Merkmalgruppe 2: Küche

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
Keine Spüle	Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, moderner Backofen)
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)	Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m ² Grundfläche)
Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	
Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen	

Merkmalgruppe 3: Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Überwiegend Einfachverglasung	Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster
Nicht alle Wohnräume beheizbar	Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen	Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
Elektroinstallation überwiegend auf Putz	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m ²)
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)	Fußbodenheizung
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	Heizungsrohre überwiegend unter Putz
Kein nutzbarer Balkon	Innenkamin
Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m	Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage	Rollläden im Erdgeschoss
	Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z. B. Partyraum, Gästewohnung)
Hauseingangstür nicht abschließbar	Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)

Fortsetzung Tabelle Merkmalgruppe 4 auf Seite 17 oben

Fortsetzung Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug *	Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude (teil)s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
	Concierge
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)	Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
	oder
Energieverbrauchskennwert größer als 180 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 220 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 260 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)
Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m ² a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.	
Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.	

*) Nur wenn Sondermerkmal „Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)“ nicht zutrifft

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage	Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr	Lage an einer besonders ruhigen Straße
Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z. B. durch Liefer- und Kundenverkehr	Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezone, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
Ungepflegte und offene Müllstandfläche	Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
	Villenartige Mehrfamilienhäuser

**Verkehrslärmbelastung**

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen. Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol gekennzeichnet.

net. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es zum Beispiel sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spaltenanordnung unter Wohnumfeld).



Die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.



Anhang 1: Berliner Betriebskostenübersicht 2011

Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2009 (Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2011)



Mit dieser Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenarten Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenarten hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenarten üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

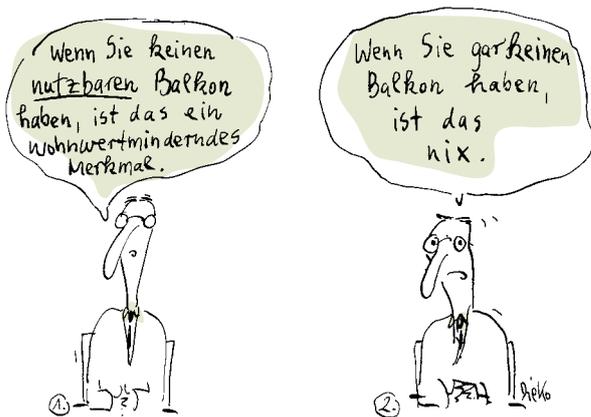
Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2011 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe

der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von 1.600 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2009 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenarten der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Miete

Abrechnungsjahr 2009		Angaben in EUR/m ² monatlich	
Betriebskostenart	Unterer Spannenwert (4/5 Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5 Spanne)
Grundsteuer	0,14	0,24	0,45
Wasserversorgung	0,12	0,27	0,49
Entwässerung	0,10	0,22	0,32
Niederschlagswasser	0,03	0,05	0,08
Aufzug	0,07	0,16	0,26
Straßenreinigung	0,01	0,03	0,06
Müllbeseitigung	0,09	0,16	0,21
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,12	0,25
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,04	0,11	0,18
Schneebeseitigung	0,01	0,02	0,04
Gartenpflege	0,01	0,05	0,10
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,04	0,11	0,17
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandkabelanschlusses	0,03	0,11	0,18
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,03	0,05
Heizung	0,33	0,77	1,25
Warmwasser	0,08	0,28	0,54
Sonstige „warme“ Betriebskosten (z. B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,03	0,06

Die Betriebskostenübersicht zeigt die in Berlin für das **Jahr 2009** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten. Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2009 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.



Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten für die konkrete Wohnung beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher umgerechnet werden. Um für Ihre konkrete Wohnung einen vergleichbaren monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter zu berechnen, muss der jährliche Betriebskostenbetrag durch 12 Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter geteilt werden.

Beispiel

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 63,00 EUR für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m². Daraus ergibt sich: $63,00 \text{ EUR} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2 = 0,07 \text{ EUR/m}^2$ monatlich

Achtung: Bei den Heizkosten kann auch die beheizte Wohnfläche zu Grunde gelegt worden sein. 

Schreiben Sie uns einen Leserbrief!

Uns interessiert, was Sie gerade bewegt!

Sie beschäftigt ein Mietthema ganz besonders, Sie möchten deshalb aber keine schriftliche Anfrage an den Mieterschutzbund richten? Es könnte gut sein, dass von dieser Problematik auch noch andere Mieter betroffen sind? Dann wenden Sie sich einfach und unverbindlich an die Redaktion des Mieterschutz. Wir werden uns der Sache annehmen und Ihren Leserbrief beantworten!

Postanschrift:

Redaktion Mieterschutz,

Mieterschutzbund Berlin e. V.,
Müllerstraße 53 in 13349 Berlin.

Fax: 030 / 45 29 09 35 oder per E-Mail an:

brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Wir behalten uns Auswahl, anonyme Veröffentlichung, Kürzung von Leserzuschriften sowie deren Beantwortung vor. Ein Recht auf Veröffentlichung besteht nicht.



Leserbrief vom 18. Mai 2011 per E-Mail

Die Mieterin fordert den Vermieter dazu auf, dass die Fenster am Balkon renoviert werden müssten. Darauf erfolgt keine Reaktion. Und die Mieterin fordert nicht mehr weiter zur Mängelbeseitigung auf, weil man Angst hat, dass dann daraufhin die Miete steigt. Also verrottet alles vor sich hin. (E.F.R., Charlottenburg-Wilmersdorf)

Antwort der Redaktion:

Für die Lackarbeiten an Außentüren und -fenstern ist der Vermieter zuständig. Werden insbesondere die Fenster und Fensterrahmen nicht regelmäßig gestrichen, so wird durch das Einwirken von Regen und Kälte nicht nur der Außenlack abplatzen, sondern der Mieter wird bald merken, dass die Fenster auch nach innen hin leiden. Auch die innen liegende Lackfarbe platzt ab und macht die vom Mieter ausgeführte Arbeit zunichte. Dieser Zustand führt dann schnell zu Undichtigkeiten und neben dem Eindringen von Feuchtigkeit werden sich derart unbehandelte Fenster auch verziehen mit dem weiteren Resultat, dass die Fensterflügel sich nur noch sehr schwer öffnen und schließen lassen. Die Mieterin sollte deshalb den Vermieter weiter auffordern – auf eine mögliche Mietminderung hinweisen – und nach Fristsetzung zu Lasten des Vermieters die Mängelbeseitigung durch Drittfirmen durchführen lassen. Bei einer Reparaturleistung des Vermieters gibt es keine Mieterhöhung. Etwas anderes könnte nur sein, wenn Fenster gänzlich ausgetauscht werden. Dann hätte ggf. die Vermieterseite die Möglichkeit, unter Abzug der ersparten Reparaturleistung für das ausgetauschte Fenster 11% der Kosten für Fenster und Einbau auf die Miete als Jahresbetrag umzulegen.

Urteil des Bundesgerichtshofs zur Verwendung von Mietspiegeln bei Mieterhöhungen

BGH, Urteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09

Leitsatz:

Ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB, der von den örtlichen Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und von der Gemeinde anerkannt wurde, stellt im Mieterhöhungsprozess ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte war bis zum 31. Oktober 2008 Mieter einer Wohnung des Klägers. Mit Schreiben vom 4. Mai 2007 forderte der Kläger den Beklagten unter Bezugnahme auf den für eine Nachbarstadt erstellten einfachen Mietspiegel erfolglos auf, seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu erteilen. Die Zustimmungsklage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Revision hat keinen Erfolg. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

I. Der Kläger habe gemäß § 558 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Das nach § 558a BGB formell wirksame Mieterhöhungsverlangen sei auch materiell begründet. Der Tatrichter habe unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls nach freier Überzeugung die ortsübliche Vergleichsmiete zu bestimmen. In diesem Rahmen könne auch der (einfache) Mietspiegel (§ 558c BGB) einer vergleichbaren

Nachbargemeinde Berücksichtigung finden.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

1. Rechtsfehlerfrei und von der Revision unangegriffen hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Kläger sein Mieterhöhungsverlangen vorprozessual ordnungsgemäß nach § 558a BGB begründet hat. Insbesondere war die Bezugnahme auf den Mietspiegel der Nachbarstadt gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 Satz 2 BGB ausreichend, da für die Stadt, in der die streitgegenständliche Wohnung liegt, kein Mietspiegel erstellt worden ist. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten ausgeführt, das Mietniveau der Städte sei vergleichbar.

2. Ebenfalls frei von Rechtsfehlern ist die Beurteilung der materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens durch das Berufungsgericht.

a) Ist ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gegeben, so ist vom Tatrichter materiell-rechtlich zu überprüfen, ob die konkret von dem Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, insbesondere ob die neue Miete innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

aa) Ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, erfüllt diese Voraussetzungen in besonderem Maße. Deshalb billigt ihm das Gesetz unter den Voraussetzungen des § 558d Abs. 2 BGB im Prozess eine Vermutungswirkung

dahin gehend zu, dass die in einem solchen Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

bb) Weder dem Gesetz noch den Gesetzesmaterialien kann jedoch entnommen werden, dass nach der Einführung des qualifizierten Mietspiegels einem (einfachen) Mietspiegel gemäß § 558c BGB kein Erkenntniswert im Prozess mehr zukommen solle. Allerdings kommt dem einfachen Mietspiegel angesichts der Wertung des Gesetzgebers nicht die in § 558d Abs. 3 BGB dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zu. Er stellt jedoch ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Diese Indizwirkung besteht auch dann, wenn ein einfacher Mietspiegel nicht von der Gemeinde, sondern gemeinsam von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter erstellt wurde.

b) Nach diesen Maßstäben hat das Berufungsgericht die Ortsüblichkeit der vom Kläger geforderten Miete rechtsfehlerfrei festgestellt. Die Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter einerseits der Mieter-, andererseits der Vermieterseite spricht nach der Lebenserfahrung bereits dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet.

Kommentar zum Urteil

Das Thema Mietspiegel ist immer wieder aktuell. Auch in der Entscheidung des Bundesgerichtshofes lagen die Themen Mietspiegel und Sachverständigengutachten zu Grunde. Nach dem Gesetzeswortlaut ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, dass sie das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Sie ermöglichen in der Regel eine einfache und preiswerte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die jeweilige Wohnung.

Der Berliner Mietspiegel 2011 wurde am 30.05.2011 veröffentlicht. Im Gegensatz zu dem der Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu Grunde liegenden Mietspiegel handelt es sich bei dem Berliner Mietspiegel um einen so genannten qualifizierten Mietspiegel nach § 558 BGB. Der qualifizierte Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sein und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein. Dem qualifizierten Mietspiegel kommt die gesetzliche Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die im Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.

Mietspiegel sind zwar keine förmlichen Beweismittel nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung, sie werden in der Praxis von den Gerichten aber häufig zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Mit der Vermutungswirkung ist der qualifizierte

Mietspiegel zwar immer noch kein Beweismittel im Prozess, aber eine Beweislastnorm. Das heißt, wenn der Mietspiegel Spannen ausweist, dann wird vermutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne liegt.

Es ist die Aufgabe eines Tatrichters, die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne des qualifizierten Mietspiegels zu ermitteln. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 Zivilprozessordnung.

In Berlin gibt es neben dem qualifizierten Mietspiegel eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung. Diese ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels und eine Vermutungswirkung kommt dieser nicht zu. In der Praxis wird die Orientierungshilfe von den Gerichten jedoch in gleicher Weise zur Grundlage der Schätzung gemacht wie die Mietspiegeltabelle. Anders verhält es sich bei den Mietspiegelfeldern, die mit einem bzw. zwei Sternen gekennzeichnet sind und bei Leerfeldern. Bei Letzteren lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor. Anders verhält es sich bei Mietspiegelfeldern mit einem bzw. zwei Sternen: Diese besitzen wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. In diesem Fall ist von dem Gericht ein Sachverständigengutachten einzuholen. Oftmals gelingt es zumindest, dass sich die Parteien darüber einigen, dass das Mietspiegelfeld und die darin angegebenen Spannen Grundlage des Sachverständigengutachtens sein sollen.



Karoline Gutöhrlein ist Anwältin mit dem Schwerpunkt Zivilrecht sowie Fachanwältin für Mietrecht. Für den Mieterschutzbund ist sie seit 1998 als Rechtsberaterin tätig.

Die vorstehenden Ausführungen beziehen sich auf den Fall einer vom Vermieter ausgesprochenen Mieterhöhung. Nicht jedoch auf den in der Mieterberatungspraxis immer wieder auftretenden Fall der Miethöhe bei Abschluss des Mietvertrages. Hierfür gibt es – bis auf die Wuchermiete – keine gesetzliche Regelung. Insbesondere ist auch die Höhe der Miete, die der Vormieter zu entrichten hatte, von keiner Relevanz. Eine gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Miethöhe ist in Planung.

Der Berliner Mietspiegel 2011 nebst sämtlichen Anlagen kann eingesehen werden im Internet unter www.stadtentwicklung.berlin.de und ist in den Filialen des Mieterschutzbundes kostenlos erhältlich.

Karoline Gutöhrlein



Von Backsteingotik zum Stahlkoloss

Kloster Chorin und Schiffshebewerk Niederfinow zeigen ihre besonderen Reize

Gegensätzlicher könnten die Highlights eines Ausflugstipps nicht sein: Ein geschichts- und kulturträchtiges Kloster aus dem 13. Jahrhundert sowie eines der imposantesten Technik-Bauwerke Deutschlands. Kloster Chorin und das Schiffshebewerk Niederfinow sind nicht allzu weit voneinander entfernt, sodass sich ein Tagesausflug mit dem Auto oder mit Bahn und Fahrrad anbietet.

Bereits die Anreise durch die von der letzten Eiszeit geformte, sanfte Hügellandschaft des Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin ist ein Genuss, besonders für die Radfahrer unter den Ausflüglern. Je nach Lust und Laune endet die Anreise mit der

Bahn entweder in Eberswalde und es geht über die Landstraße zur Klosteranlage oder man steigt erst am Haltepunkt Chorin aus.

Kloster Chorin

Idyllisch liegt das ehemalige Zisterzienserkloster in einer Talsenke direkt am Amtssee. Erbaut wurde die Anlage im ausgehenden 13. Jahrhundert im typisch norddeutschen Stil der Backsteingotik – es finden sich jedoch auch romanische und orientalische Stilelemente. Bereits nach der Reformation, im Jahre 1542, wurde das Kloster aufgelöst, die umfangreichen Ländereien säkularisiert und die Gebäude dienten landwirtschaftlichen Zwecken. Wer sich den Grundriss der heutigen Anlage genau anschaut, erkennt schnell, dass große Teile des einstmals prächtigen Anwesens fehlen. Zerstörung und Verfall über die Jahrhunderte haben ihren Teil dazu beigetragen – ein Schicksal, das viele solcher Kulturgüter teilen. Erst Karl Friedrich Schinkel erweckte das Anwesen zu Beginn des 19. Jahrhunderts zu neuem Leben. Trotz des Verfalls gibt es heute noch genug zu erkunden bei einem Rundgang durch die Gemäuer und Wiesen. Nicht zuletzt hat auch ein Spaziergang um den

Amtssee seine Reize und bietet einen wunderschönen Blick auf Klosterkirche und Nebengebäude.

Im historischen Abthaus findet während des Sommers 2011 eine Ausstellung mit dem Titel „Medizin trifft Geschichte“ statt, in der die Krankheitskunde der Zisterzienser im Mittelalter beleuchtet wird.

Choriner Musiksommer

Weit über regionale Grenzen hinaus bekannt ist der Choriner Musiksommer, der in der Zeit von Juni bis August mit Konzerten im Innenhof des Klosters aufwartet. Mehr zum Programm, das von alter Musik bis zur klassischen Moderne reicht, dargeboten von illustren Interpreten, findet man unter www.choriner-musiksommer.de.

Weiter durchs Biosphärenreservat

Um nun zum nächsten Ziel zu kommen, fährt man vom Kloster Chorin aus in nordwestlicher Richtung nach Brodowin, ein nicht minder sehenswertes, typisches Brandenburgisches Dorf, an das sich ein gleichnamiges Ökodorf anschließt. Wer mag, kann dort im Hofladen ökologisch erzeugte Produkte erstehen oder bei deren Herstellung zuschauen.

Ländliches Idyll um Kloster Chorin – eine Einladung für Ausflügler ...





Ein „Detail“ des Stahlgiganten ...

Hinter Brodowin trennen sich nun die Wege: Die Radfahrer benutzen eine für Kraftfahrzeuge gesperrte Straße nach Liepe und fahren von dort aus direkt zum Schiffshebewerk Niederfinow. Wer mit dem Auto unterwegs ist, fährt einen etwas weiteren Bogen in Richtung Neuendorf und kommt ebenfalls über Liepe nach Niederfinow.

Wenn man sich den Umweg über Brodowin ersparen möchte, bietet sich die Strecke vom Kloster Chorin über Eberswalde an, dann nämlich fährt man zum Teil am Oder-Havel-Kanal entlang und gelangt so direkt zum Schiffshebewerk.

Schiffshebewerk Niederfinow

Nach dem Passieren einer kurvenreichen, bewaldeten Strecke taucht es plötzlich vor dem Besucher auf und man kann beim ersten kurzen Blick durchaus den Eindruck gewinnen, dass es sich um ein monumentales sakrales Gebäude handelt. Erst beim Näherkommen entpuppt sich das

Bauwerk als Strahlgigant inmitten einer idyllischen Flusslandschaft.

Als nassen Fahrstuhl für Schiffe könnte man das Hebewerk – eines der größten seiner Art in Europa – bezeichnen. Schiffe fahren in den mit Wasser gefüllten Trog ein und überwinden sodann in diesem einen Höhenunterschied von 36m auf ihrem Weg von der Oder zur Havel – oder umgekehrt. Eine solche „Schleusung“, die man sich als Zuschauer unbedingt anschauen sollte, dauert von der Einfahrt der Schiffe in den Trog bis zur Ausfahrt schlappe 20 Minuten. Eine enorme Zeitersparnis im Vergleich zur Überwindung der Höhendifferenz mittels herkömmlicher Schleusen.

Doch nicht nur die Funktionalität des Mitte der 1930er Jahre eingeweihten Schiffshebewerks beeindruckt, sondern auch die reinen technischen Daten: Fünf Millionen Nieten halten das Bauwerk zusammen, das Gewicht des „Fahrstuhls“ beträgt imposante 4.300t und 256 Stahlseile bewegen

den 85 m langen Trog sicher auf und ab. Doch kein Gigant bleibt ewig der Größte. Schiffe werden auch größer und passen nicht mehr in den bald 80 Jahre alten Trog. So entsteht in direkter Nachbarschaft ein modernes Schiffhebewerk, das nach seiner geplanten Fertigstellung im Jahr 2014 die doppelte Menge an Gewicht befördern kann. Ab dann können die Besucher entscheiden, welches der beiden Bauwerke den größeren Eindruck hinterlässt.

Wenn die Restaurants und Bistros am Schiffshebewerk nicht den eigenen Vorstellungen entsprechen, sollte man auf die umliegenden Orte Liepe, Oderberg und Eberswalde mit ihren unterschiedlichen gastronomischen Angeboten ausweichen. In Eberswalde steigen auch die Radfahrer wieder in die Bahn in Richtung Berlin – nach einem ebenso kultur- wie technikträchtigen Ausflug, der bleibende Eindrücke hinterlässt. 

Verkehrsverbindungen:

Mit dem Auto:

Autobahn A11 bis

Joachimsthal, weiter über Senftenhütte nach Chorin.

Fahrzeit ca. 1 h

Mit der Bahn:

Ab Hauptbahnhof bis

Eberswalde oder Chorin, ca. stündlich

Fahrzeit ca. 45 min.

Kloster Chorin:

Am Klostersteig

April–Okt. 9.00–18.00 Uhr

Eintritt: 4,00 Euro

erm. 2,50 Euro

www.kloster-chorin.com

Schiffshebewerk:

Hebewerkstraße 52

März–Okt. 9.00–18.00 Uhr

Eintritt: 1,00 Euro

www.schiffshebewerk-niederfinow.info

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion:
Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de
Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwältin Karoline Gutöhrlein

Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hohenepp-Quittek
vonhohenepp@mieterschutz-berlin.de

Titelgestaltung, Satz und Layout:
eilmes & staub Design und Visionen GmbH
info@eilmes.com, www.eilmes.com

Bildnachweis:
© fotolia – Titel, S.9-21: Ambrophoto + B. Thorn, S.2,5: womue, S.2,22: makuba, S.3: A. Armyagov, S.6-7: cygnusX, S.8: R. Kneschke, S.8-18: Rogatnev, S.11: ArTo, hans12, S.14: I. Bartussek, S.15: jufo, S.16: modul_a, SveM, S.17: Raffalo, S.18: Friedberg, S.19: hs-creator, S.23: A. Possenig, M. Neuhauf, © istockphotos – S.2: kutaytanir, Rückseite: sphillips, © Jörg Frank – S.21

Druck:
O/D – Druck. Logistik. Datenservice.
Ottweiler Druckerei und Verlag GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 10.06.2011

Moritz soll wachsen, nicht unsere Miete.



MIETE  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 19 °°
 882 30 85, Fax 882 27 00	Mi	9 – 20 °°
zentrale@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 15 °°
Beratung nach Voranmeldung	Sa	10 – 13 °°

Telefonische Beratung
(ohne Voranmeldung): Tel. 882 30 85

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin	Mo	9 – 17 °°
 201 15 27, Fax 201 15 96	Di	9 – 20 °°
filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de	Mi	9 – 17 °°
Beratung nach Voranmeldung	Do	9 – 18 °°
	Fr	9 – 13 °°

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin	Mo	9 – 17 °°
 687 01 21, Fax 682 11 47	Di – Do	9 – 19 °°
filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 14 °°
Beratung nach Voranmeldung		

Zweigstelle

Müllerstraße 53, 13349 Berlin	Mo, Di, Do	9 – 17 °°
 452 909 31, Fax 452 909 35	Mi	9 – 19 °°
filiale-wedding@mieterschutzbund-berlin.de	Fr	9 – 13 °°
Beratung nach Voranmeldung		

Die Telefon-Beratung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 – 19 °°, Mi 10 – 12 °°

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo bis Fr 12 – 14 °°**

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

www.mieterschutzbund-berlin.de