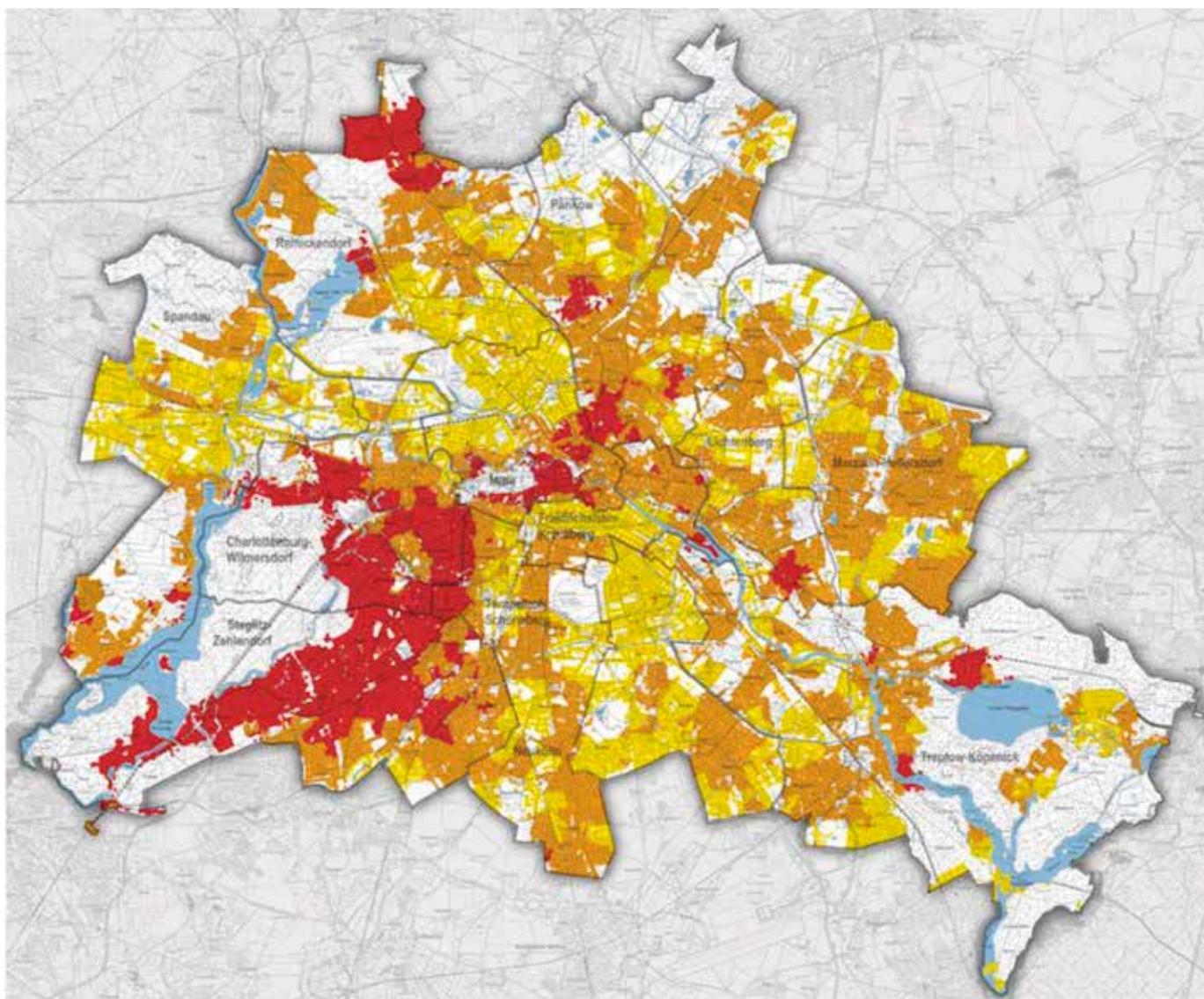


Der Berliner Mietspiegel 2021

mit umfangreichen Beiträgen zur
Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel

DAS
GRUNDEIGENTUM

Sonderbeilage Mai 2021



Ein Team aus Spezialisten

Besuchen Sie uns auf:
wir-wanderer.de



**Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB**

Für Ihre Immobilie.

Präzise, geradlinig, authentisch.

Die Komplexität im Immobilienrecht erfordert eine konsequente Spezialisierung, der wir mit vier Fachteams gerecht werden.

**Baurecht und Bauträgerrecht • Notariat/Immobilientransaktion
Wohnungseigentumsrecht • Gewerbe- und Wohnraum Mietrecht**





Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten den Mietspiegel 2021, der von einer Arbeitsgruppe unter Führung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet und vom Senator für Stadtentwicklung und Wohnen der Öffentlichkeit bekannt gegeben wurde.

Die Vorgängerin des Senators wollte nach der Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels 2019 zunächst keinen turnusmäßig alle zwei Jahre anstehenden Mietspiegel erstellen lassen; nur wenige Tage nach der Veröffentlichung des Mietspiegels 2019 wurde der Stichtag für den später in Kraft getretenen Mietendeckel bekannt gemacht. Aufgrund des Vorhabens einer Mietendeckelung wurde keine Notwendigkeit für einen Mietspiegel 2021 gesehen. Das Bundesverfassungsgericht hat zwischenzeitlich das im vergangenen Jahr erlassene MietenWoG Bln für verfassungswidrig erklärt; dem Land Berlin fehlt es an der erforderlichen Gesetzgebungskompetenz. Damit hat das höchste deutsche Gericht unmissverständlich klargestellt, dass weitere Regulierungen des Rechts der Miethöhe ausschließlich auf Bundesebene erfolgen können. Welche politischen Kräfte mit welchen Mehrheiten in den nächsten Jahren das Mietrecht beeinflussen werden, wird sich nach der im Herbst anstehenden Wahl zum 20. Bundestag herausstellen.

Haus & Grund Berlin hat frühzeitig die Erstellung eines Mietspiegels 2021 eingefordert und an dieser im Rahmen der Arbeitsgruppe bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgewirkt.

Auch um die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2021 ereigneten sich die traditionellen Rollenspiele. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und Mieterverbände sehen – gerne auch schon vor Beginn der Arbeiten um die Erstellung des neuen Mietspiegels – in diesem eine qualifizierte Variante und fordern die Vermieterverbände auf, dies so anzuerkennen. Diese prüfen stets am Ende, ob die – für eine entsprechende Anerkennung allein entscheidenden – juristischen Voraussetzungen erfüllt sind.

Weiterhin nicht nachvollziehbar ist das gleichzeitige Einfordern der Abgabe von Erklärungen zur Anerkennung des Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel mit der Begründung, dies würde die Akzeptanz

bei Vermietern, Mietern und Gerichten stärken, durch Schaffung einer eigenen (im Jahr 2020 orientiert am Mietspiegel 2013) Mietentabelle im Mietendeckelgesetz den aktuellen Mietspiegel aber ad absurdum zu führen.

Zum Berliner Mietspiegel 2019 hatten die Vorstände von Haus & Grund ihre juristischen Bedenken zurückgestellt, und Haus & Grund Berlin hatte den Berliner Mietspiegel 2019 als einen qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Dadurch sollte dem Senat gemeinsam mit den übrigen Vermieterverbänden ein deutliches Zeichen gegeben werden, dass alle Vermieter der Stadt an einer Zusammenarbeit mit dem Senat interessiert und zu dieser weiterhin bereit waren. Das damit formulierte Angebot wurde jedoch seitens des Senats nicht angenommen; vielmehr wurde durch die Einführung des Mietendeckels und eine Ausweitung und Verschärfung der Milieuschutzgebiete die eingeschlagene linke Linie ohne Rücksicht auf die Situation der privaten Eigentümer fortgeführt.

Da der Berliner Mietspiegel 2021 die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel nicht erfüllt, hat Haus & Grund Berlin eine entsprechende Anerkennung nicht ausgesprochen.

Dennoch erfüllt der Mietspiegel eine Vielzahl von wichtigen Funktionen, und das nicht nur für die unmittelbar und mittelbar Beteiligten.

1. Der Mietspiegel ist ein vom Gesetzgeber vorgeschlagenes Mittel zur Begründung eines – insbesondere vorgerichtlichen – Zustimmungsbegehrens zu einer von dem Vermieter erklärten Mieterhöhung. Die Verwendung des Mietspiegels macht das Begehren des Vermieters formell wirksam und ist, wenn kein anderes Begründungsmittel zum Einsatz kommt, für eine Mieterhöhung unverzichtbar.
2. Der Mietspiegel wird zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Diese stellt bei einem Mieterhöhungsbegehren die zulässige Höchstgrenze für das Vermieterverlangen dar. Selbst die Gerichte wenden den Mietspiegel unter Außerachtlassung der strengen Beweisregeln der Zivilpro-



**RA Dr. Carsten Brückner,
Vorsitzender von
Haus & Grund Berlin**

zessordnung als Schätzungsgrundlage bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

3. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Höhe des Entgelts, auf die der Vermieter einen durch Artikel 14 des Grundgesetzes garantierten Anspruch hat. Der Mietspiegel dient daher der Ermittlung des Umfangs des Eigentumsrechts des Vermieters.
4. Die in der Orientierungshilfe der Spanneinordnung aufgeführten Wohnwertmerkmale geben die technische Entwicklung des Wohnungsmarktes wieder. Insbesondere die wohnwert erhöhenden Merkmale verwirklichen bei ihrer erstmaligen Erstellung den Tatbestand einer Modernisierung und werten nicht nur den Wohnwert, sondern auch den Wert der Immobilie auf.
5. Schließlich führen die Verhandlungen über den Mietspiegel Vertreter der Vermieter sowie der Mieter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen regelmäßig an einem Tisch zusammen.

Der Mietspiegel 2021 ist trotz fehlender Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel nicht weniger wert und die von den Teilnehmern an der Arbeitsgruppe Mietspiegel bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geleistete Arbeit nicht weniger bedeutend, beweist die Existenz des Berliner Mietspiegels 2021 doch, dass in Berlin auch weiterhin kein Zweifel daran besteht, dass Vermieter von dem ihnen von der Verfassung zugesicherten Recht einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete Gebrauch machen können.

*Dr. Carsten Brückner
Bundvorsitzender*

Inhalt: Berliner Mietspiegel 2021 im Wortlaut (Seite 5) | *Beuermann*. Nicht nur der Mietendeckel ist Makulatur?! (Seite 21) | *Beuermann*. Ohne Mietspiegel gilt in Berlin auch nicht die Mietpreisbremse (Seite 22) | *Blümmel*. Berliner Mietspiegel 2021 doppelt fortgeschrieben unter Verwendung des Verbraucherpreisindex (Seite 23) | *Blümmel*. Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2021: Geht das überhaupt? Diesmal könnte alles anders sein! (Seite 26) | Formulare für die Mieterhöhung (Seite 35)



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin



Unsere Mitglieder sind verschieden. Wir sind für alle da.

Wir kennen die unterschiedlichen Belange unserer Mitglieder und leisten seit über 140 Jahren praktische Lebenshilfe. Rund 9.000 private Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer sowie Kauf- und Bauwillige vertrauen uns und machen unsere Gemeinschaft von 20 Ortsvereinen zur größten ihrer Art in Berlin. Wir sind Teil von Haus & Grund Deutschland mit rund 900.000 Mitgliedern.

Unsere informativen (Online-)Seminare sowie individuellen Service- und Beratungsangebote bieten wertvolle Hilfe für den Erhalt und die Bewirtschaftung Ihrer Immobilie.



RECHT & STEUERN



VERMIETEN & VERWALTEN



BAUEN & RENOVIEREN



TECHNIK & ENERGIE

Darüber hinaus vertreten wir die Interessen unserer Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltung, Medien und anderen gesellschaftlichen Gruppen.

Eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund lohnt sich!

Haus & Grund Berlin

Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

Potsdamer Straße 143 · 10783 Berlin

Telefon: 030 216 34 36

E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de



www.haus-und-grund-berlin.de



Berliner Mietspiegel 2021

Vom 6. Mai 2021 (ABl. Berlin Nr. 18 Seite 1381 ff.)

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2021 als „qualifizierter Mietspiegel“

Der **Berliner Mietspiegel 2021** wurden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB fortgeschrieben und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt:**

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt:**

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Mit der Erstellung des Mietspiegels wurde ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH Hamburg beauftragt. Der Mietspiegel 2021 ist eine Index-Fortschreibung des Mietspiegels 2019 (siehe Nr. 4).

Die Wohnlagezuordnungen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten aktualisiert.

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2020 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Aus-

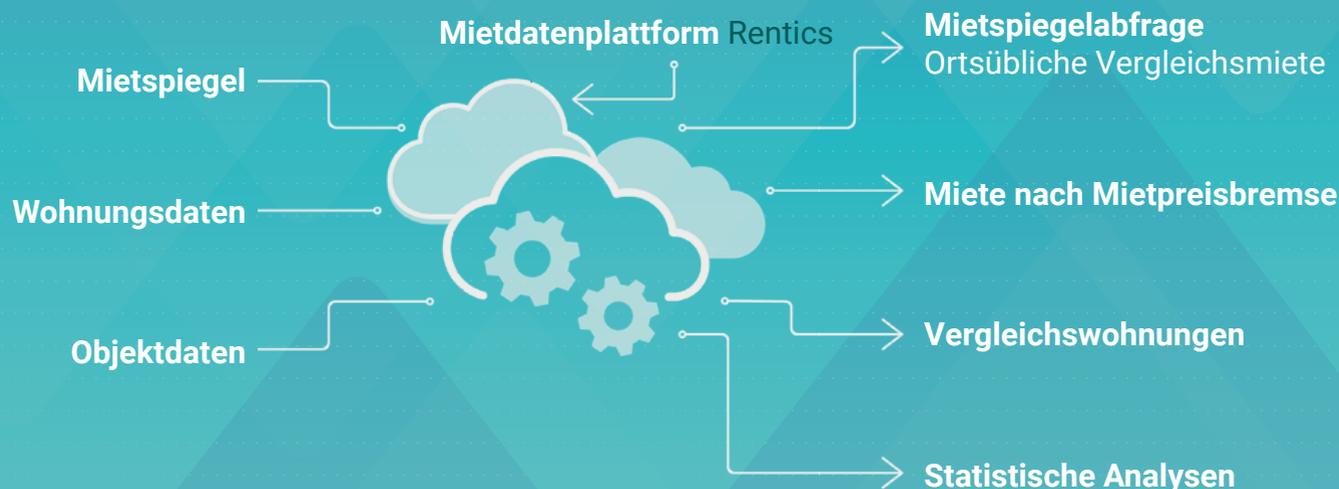
stattung und Beschaffenheit (siehe Nr. 4). Diese Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.¹⁾ Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558c, 558d BGB.

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken²⁾ sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietspreislich miteinander vergleichbar sind.

1) Das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 sieht in Artikel 3 eine Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (BGBEG) vor. Nach Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 ist die Indexfortschreibung 2021 des Berliner Mietspiegels damit zulässig, auch wenn der Mietspiegel 2019 noch auf der alten Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete (übliche Entgelte der letzten vier statt der letzten sechs Jahre für neu vereinbarte oder geänderte Mieten) beruht.

2) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

Die neutrale Datenplattform für Mieten nichtpreisgebundener Wohnungen



Neutral und gesetzeskonform. Bundesweit. Stets aktuell.
Die erste Datenplattform mit allen Mietspiegeln Deutschlands (bis ca. Ende 2022). Unverzichtbar für Mieter, Vermieter, Sachverständige, Kommunen und Forschungsinstitute.

Mehr Informationen auf rentics.de



Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen³⁾“) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke⁴⁾ und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke⁴⁾ ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 5) ausgewiesen. Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Dieser Mietspiegel ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als „qualifizierter Mietspiegel“ (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558d 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.

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,

- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die Mieten (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in einer Mietspiegeltabelle (siehe Nr. 9) ausgewiesen.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich „Wendewohnungen“) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „östliche Bezirke und West-Staaken⁵⁾“) ist Spalte 6 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich „Wendewohnungen“) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: „westliche Bezirke ohne West-Staaken⁵⁾“) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung⁶⁾** ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 **nach maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/ Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, z. B. für

- **Bezirk Mitte** gelten
 - im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,
 - im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;
- **Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg** gelten
 - im Gebiet des im Ostteil Berlins

liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und „Wendewohnungen“) der Mietspiegeltabelle,

- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle.

Zu den ehemaligen östlichen Bezirken von Berlin gehören:

Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke.

Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören:

Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmerdorf und Zehlendorf. Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis im Anhang (siehe Nr. 12 [hier nicht abgedruckt]) zu entnehmen.

3) Die sogenannten „Wendewohnungen“ im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3.10.1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

4) Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

5) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 2.10.1990.

6) Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Wir blicken hinter den Spiegel

Über 5.000 User informieren sich Woche für Woche auf unseren Marktberichten über den Immobilienmarkt in Berlin. Um dann zu kaufen. Mehr Sichtbarkeit geht nicht.

Guthmann Estate - Ihre Brücke zum Käufer.

[guthmann.estate/marktreport](https://www.guthmann.estate/marktreport)



4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Es handelt sich um eine Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2019 auf Basis von § 558d Abs. 2 BGB. Für die Fortschreibung wurde die Entwicklung des Verbraucherpreisindex als Nachfolger des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt. Der Berliner Mietspiegel 2019 als Basis wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung erstellt. Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode für den Mietspiegel 2021 werden ausführlich im Endbericht „Indexfortschreibung des Berliner Mietspiegels 2019 als Mietspiegel 2021 sowie Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses“ dargestellt. Für die zugrundeliegende Basis ist ergänzend der Endbericht „Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019“ relevant, der ausführlich die Erstellung (z. B. zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete) beschreibt. Beide Dokumente werden auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2021 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2021 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Es ist zu beachten, dass nach der Datenerhebung für den Mietspiegel 2019 durch eine Ausreißerbereinigung und die Anwendung einer 75-Prozent-Spanne eine Kappung der Mieten erfolgte. Daher stellen auch die in der Mietspiegeltabelle 2021 ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht die Gesamtheit der Mieten dar. Mieten außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen 75-Prozent-Spanne können im Einzelfall aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels herausfallen, wenn vermutet

werden kann, dass die entsprechenden Wohnungen entweder überdurchschnittlich gut oder überdurchschnittlich schlecht ausgestattet sind oder eine besondere Größe (ab ca. 175 m²) aufweisen. Im Einzelfall kann es daher bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung z. B. eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln. Für die Ermittlung der zulässigen Miete zu Beginn des Mietverhältnisses von Wohnraum im derzeit geltenden gesetzlichen Rahmen kann jeder Wert der Spanne innerhalb des maßgeblichen Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete sein. Auch in diesem Zusammenhang kann die ortsübliche Einzelvergleichsmiete im Einzelfall für überdurchschnittlich gut als auch überdurchschnittlich schlecht ausgestattete Wohnungen unter Heranziehung z. B. eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden.

Die Felder der Mietspiegeltabelle, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit „*“ oder „***“ gekennzeichnet), können wegen der insoweit nur eingeschränkten Datengrundlage **nicht** dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden. Gleiches gilt für die Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard (siehe Nr. 9, mit „***“ gekennzeichnet).

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Aussagen in der Orientierungshilfe bestätigen die entsprechenden Aussagen in den bisherigen Berliner Mietspiegeln bzw. wurden fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.4.2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 - VIII ZR 123/20 = GE 2021, 49).

5. Der Mietenbegriff 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,





MEIN GARTEN
ein Ort, schöner als ich ihn mir je
AUSMALEN
könnte.

Kusche & Frotscher
36 47 97-0



Garten-,
Landschafts- und
Sportplatzbau GmbH
Weinmeisterhornweg 189
13593 Berlin • Spandau

KUSCHE & FROTSCHER
GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND SPORTPLATZBAU GMBH

ANLO IMMOBILIEN ivd
Ing. Dieter Andreas
Wulkower Strasse 14
D 12683 Berlin
Tel 030 / 51 06 41 51
Fax 030 / 51 06 41 52
Funk-Tel: 0172 / 31 53 395
www.anlo-immobilien.de
e-mail: d.andreas@berlin.de
Ihr Fachmakler in Ihrer Umgebung
für Berlin und Brandenburg
mit diversen Grundstücken/Häusern & Wohnungen
im Angebot

59 Jahre
A. VON LEITNER
IMMOBILIEN
**Verkauf von Miethäusern
und Hausverwaltung**
Kadettenweg 7
12205 Berlin-Lichterfelde
☎ 833 70 55 • Fax 833 28 16
www.a-von-leitner.de

- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete oder Teilinklusive-Miete 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 oder Teilinklusive-Miete 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.

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Der Mietspiegel würdigt die Gegebenheiten auf dem mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsmarkt in der Art, dass als „ortsübliche Vergleichsmiete“ eine 3/4-Spanne der für jedes Mietspiegelfeld für den Mietspiegel 2019 erhobenen und nun fortgeschriebenen Mieten ausgewiesen wird. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle Mieten abgebildet. Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgt unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

6.1 Art

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

6.2 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. Dezember

2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

6.3 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 Mietspiegeltafel von der Ausstattungsklasse „Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)“ aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltafel).

Beiden 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.

6.4 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. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Bezugsfertigkeit einzuordnen, in dem das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte



sierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugsfertigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z. B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung z. B. eines nicht mehr zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau, Anbau)
- neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

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 1919-1949;
- Neubauwohnungen: 1950-1964, 1965-1972, 1991-2002, 2003-2017;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973-1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973-1990 und sogenannte „Wendwohnungen“.

6.5 Wohnlage

Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Die **Wohnlageeinstufung** einer Adresse

spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Stadtgestalt ist sehr vielfältig. Das heutige Berlin entstand aus der Vereinigung von sieben Städten und 59 Landgemeinden. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren, was in der Bewertung der Lagequalitäten im Rahmen der Kategorien „Zentren der Stadt“ bzw. „Dezentrale Stadtbereiche“ berücksichtigt wird.

Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageeinstufung, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt wurde. Im Rahmen der Indexfortschreibung 2021 erfolgte außerdem die Wohnlageeinstufung für die zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 31. Dezember 2020 neu hinzugekommenen Adressen durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel. Dabei wurden die Adressen weitestgehend automatisiert auf Basis der umliegenden Wohnlageeinstufung einer Wohnlage zugeordnet. Die Wohnlageeinstufung aus dem Berliner Mietspiegel 2019 wurde ansonsten unverändert gelassen. Die Wohnlageeinstufung ist **Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels**.

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstel-

lung 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 2021“. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Anschluss abgedruckt (siehe Nr. 12 [des ABl., hier nicht abgedruckt]).

Die dortigen Kennzeichnungen „**O**“ für die ehemaligen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „**W**“ für die ehemaligen westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglichen für die 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen die Zuordnung der Adresse zur entsprechend anzuwendenden Spalte (5 oder 6) der Mietspiegeltabelle. Die Kennzeichnungen „**Z**“ sowie „**D**“ im Straßenverzeichnis weisen auf die oben genannten Kategorien „Zentren der Stadt“ bzw. „Dezentrale Stadtbereiche“ hin.

Folgende Wohnlagebeschreibungen (siehe Nr. 7) sollen zum Verständnis der Wohnlageeinstufungen beitragen. Sie beschreiben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig/typischerweise vorkommender Lageausprägungen in Berlin.

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

Grundsätzlich gilt für alle Wohnlagen: Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen kommen.

Für Haus & Grund
Mitglieder ausgesucht



Das spezielle Vermieter-Rechtsschutzangebot

je vermietete Wohneinheit **59,00 €** pro Jahr

die selbstgenutzte Wohnung/Haus **37,50 €** pro Jahr

Angebote unter

Tel.: 040 30 39 08 0 oder www.get-service.de

GETSERVICE GMBH

DER VERSICHERUNGSMAKLER FÜR GRUNDEIGENTÜMER



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Wilmersdorf

Die Fachberatung für Mitglieder

Rechtsfragen, Versicherungen, Finanzierungen,
Verwaltung, Steuern und Baufragen

Wir lassen Sie nicht allein!

Geschäftsstelle: Güntzelstraße 55 in 10717 Berlin · www.hug-wilmersdorf.de
Telefon 030 883 15 68 · Fax 030 8862 8202 · wilmersdorf@haus-und-grund-berlin.de



Bau- und Grundbesitzmanagement GmbH

Grundstücke | Wohn- und Geschäftshäuser | Wohnungen |
Sanierung/Modernisierung | Projektentwicklung |
Haus-, Grundstücks- und Wohnungseigentumsverwaltung |
Immobilienbewertung |

Berliner Allee 36, 13088 Berlin | 030 42 84 96 66 | www.ma-rk.de | info@ma-rk.de

**Keller
Elles &
Kollegen**

Immobilienbewertung



Norbert J. Elles

Dipl.-Kfm., Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)



Renate M. Keller

Architektin, öbuv Sachverständige

Keller, Elles & Kollegen GmbH

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Tel. 030.618 51 06 / info@keller-elles.de / www.keller-elles.de

YERSIN | RUTHE



RECHTSANWÄLTE
FACHANWALT

Wohnungseigentumsrecht (WEG) Grundstücksrecht Mietrecht
Bauträgerrecht Gewerbe Pacht Erbpacht Zwangsversteigerung

SEIT 25 JAHREN IM IMMOBILIENRECHT ZU HAUSE!

MARCUSA. YERSIN
FACHANWALT FÜR
MIET- UND WEG-RECHT

VOLKER RUTHE, LL.M.

WWW.YERSIN-RUTHE.DE
HUBERTUSALLEE 16
14193 BERLIN-GRUNEWALD
TEL. (030) 85409797

Einfache Wohnlage:

In den **Zentren der Stadt** sind einfache Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, stark verdichtete und meist homogene Bebauung gekennzeichnet, die ggf. mit Gewerbe und Industrie durchmischt sind oder an diese angrenzen. Außerdem weisen einfache Wohnlagen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt) → [Link](#) auf. Die einfache Wohnlage kann auch bei einer besseren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und einem umfangreichen Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf vorliegen.

In den **dezentralen Stadtbereichen** sind einfache Lagequalitäten geprägt von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung, ggf. auch homogener Bebauung. Darüber hinaus ist diese Wohnlage meist mit Gewerbe oder Industrie durchmischt oder grenzt an diese Nutzungen an. Sie weist eine für die dezentrale Lage eher geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) auf. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

Mittlere Wohnlage:

In den **Zentren der Stadt** sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z. T. verbreitete homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein. In den **dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entspre-

→ [Link: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml)

Mietspiegel 2021



chend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grün- und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) geprägt sein. Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen.

Gute Wohnlage:

In den **Zentren der Stadt** weisen gute Wohnlagen insbesondere eine überwiegend geschlossene Bauweise, häufig auch eine stark verdichtete Bebauung auf. Die guten Lagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrumskernen und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch für die zentrale Lage eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) gekennzeichnet. Die gute Lage kann auch bei eher mäßigem Versorgungsangebot für den täglichen

Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

In **dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit guten Lagequalitäten in Gebieten überwiegend offener Bauweise vor. Es liegt meist eine homogene Nutzungsstruktur, ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → [Link](#) vor. Die gute Lage kann aber auch bei schlechteren Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2021 [hier nicht abgedruckt, siehe Seite 1]

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben. Die genaue

Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 im Anhang (siehe Nr. 12. [hier nicht abgedruckt]).

Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Auskunft.

Kartengrundlage:

Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000 (ÜK 50), Stand 6/2019. Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III

8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mieten in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen.

→ Link: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

SEIT 1990
IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER
FÜR EFFIZIENTE WÄRME &
LOKALEN STROM


BTB Energie...
intelligent vor Ort

www.btb-berlin.de

Planen auch Sie Ihr Projekt mit der BTB oder werden Sie Wärme-/Stromkunde! Wir beraten Sie gerne – 030 34 99 07 61

Mietspiegel 2021



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 2021**“ (siehe Nr. 12). Die dortige Kennzeichnung „O“ für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu „östlichen“ und „westlichen“ Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich⁷⁾. 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.
- Anschließend müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem vorgenannten „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021“ 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. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsfertigkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen 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.

⁷⁾ Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

EST 8

Die nächste Generation der Hausverwaltung

Wir machen Ihr Eigentum fit für die Zukunft. Ob WEG oder MFH – Wir machen Digitalisierung erlebbar und entwickeln Ihre Werte.

www.est8.services

- 01 Eigentümer Dashboard
- 02 24/7 Kommunikation
- 03 Umwelt schützen mit DMS



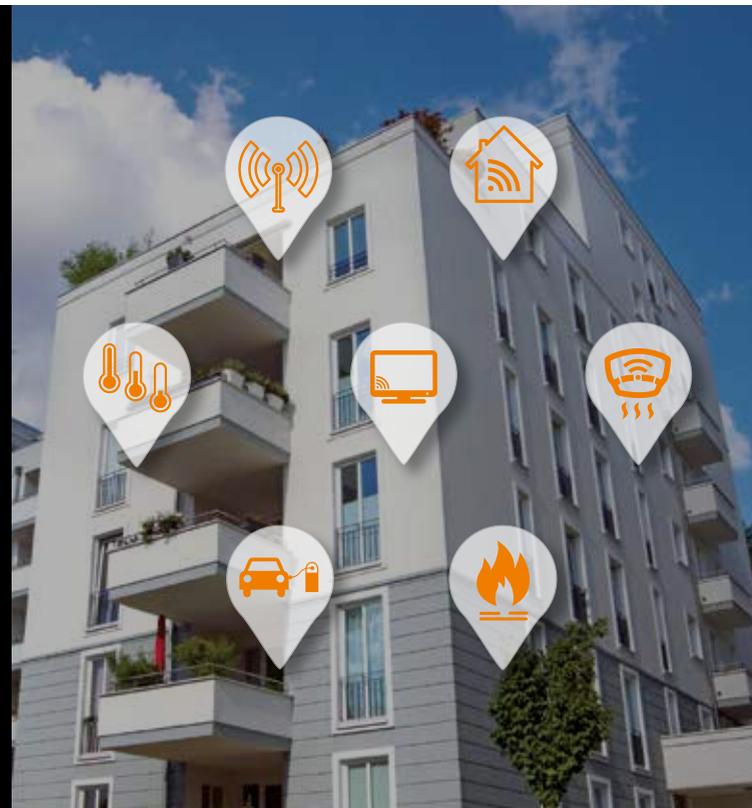
KOMPLEXE SACHVERHALTE ERFORDERN EXPERTISE

Mit unseren praxisorientierten wohnungswirtschaftlichen Beratungsleistungen in den Bereichen Medienversorgung, Messdienstleistungen und E-Mobility stellen wir mit Ihnen gemeinsam die Weichen für die Zukunft.

DSC DIETMAR SCHICKEL CONSULTING GMBH & CO. KG
Emser Straße 9, 10719 Berlin
Telefon +49 30 555 747 99-0
info@schickel.de
www.schickel.de

DSC
DIETMAR SCHICKEL
CONSULTING

Über 30 Jahre Erfahrung im Bereich Wohnungswirtschaft





9. Berliner Mietspiegeltabelle 2021

berufsbereit			Altbau				Neubau			
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung	mit SH, Bad und WC in der Wohnung (IWC)								
	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,99 5,56-13,11	7,89* 6,07-8,78	6,50 5,60-9,13	6,87 6,06-8,93	7,65* 7,51-8,95	7,22 6,93-8,06		
	mittel	B	8,52 6,79-12,37	7,74* 6,51-8,64	6,93 5,71-9,15	6,64 5,95-8,33	7,82** 5,39-8,25	7,01 6,52-7,31		
	gut	C	11,57* 6,61-14,39	7,58** 6,51-9,58	7,55 6,43-9,41	9,00 8,24-9,86	8,40** 7,55-10,20	7,21 6,77-8,83		
40 bis unter 60 m ²	einfach	D	6,82 5,32-10,05	6,47 5,48-8,28	6,07 5,44-8,09	5,94 5,11-7,09	7,54 6,27-8,75	6,08 5,78-6,62	8,45 7,79-10,31	11,74* 9,81-15,28
	mittel	E	7,51 5,47-10,36	6,81 5,69-7,85	6,18 5,45-7,72	6,05 5,49-7,02	7,82 6,43-8,87	6,02 5,46-6,77	8,27 7,51-9,27	9,96 7,36-12,64
	gut	F	8,13 6,06-11,09	6,98 6,08-9,24	6,59 5,71-7,94	7,21 5,35-10,11	8,51* 7,46-9,32	6,08 5,89-7,04	9,86 8,23-11,24	9,99 7,84-12,11
60 bis unter 90 m ²	einfach	G	6,40 4,88-10,11	5,93 5,12-7,35	5,64 4,88-6,88	5,51 4,94-6,15	7,35 6,15-9,10	5,33 5,04-5,79	7,80 6,30-8,68	13,03 8,58-14,99
	mittel	H	6,84 4,89-10,11	6,31 5,15-7,40	6,07 5,34-7,16	5,77 5,14-6,47	8,09 5,76-9,21	5,33 4,65-5,82	7,99 6,80-9,13	10,20 9,01-12,33
	gut	I	7,57 5,68-11,04	7,18 5,98-9,25	6,61 5,56-8,46	6,72 5,26-8,40	8,41 6,68-9,95	5,63 5,17-6,36	9,19 7,53-11,14	10,33 8,94-12,89
90 m ² und mehr	einfach	J	6,30 4,84-9,24	6,20* 5,20-7,24		5,53 4,94-6,12	7,27 5,89-8,37	5,29 4,83-5,54	8,05 6,71-9,42	12,08 8,61-13,92
	mittel	K	6,84 4,93-9,91	6,08 5,16-8,60	6,84** 5,68-11,54	5,46 5,12-6,21	7,72 6,04-8,76	5,31 4,66-5,62	8,28 7,29-9,64	10,19 8,90-12,87
	gut	L	7,41 5,54-10,60	6,76 5,75-9,03	8,32 6,76-9,40	8,39 7,62-8,99	9,10 7,14-12,07	5,38 5,14-6,00	9,91 8,26-11,83	11,63 9,44-13,84

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 an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).
Die mit * versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl an Mietwerten nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschlüsse können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.**
 In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,22 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,47 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.**



10. 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 Merkmale der „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ (siehe Nr. 11) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch andere Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1). Es wird zur Berücksichtigung dieser 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 20.4.2005 - VIII ZR 110/04 = GE 2005, 663, zuletzt etwa wiederholt im Urteil vom 18.11.2020 - VIII ZR 123/20 = GE 2021, 49). 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.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11) nennt in den fünf Merkmalgruppen „Bad/

WC“, „Küche“, „Wohnung“, „Gebäude“ und „Wohnumfeld“ wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale. Je nach Häufung dieser 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.

10.2 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 2021 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes 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 wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

10.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordnung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden 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 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

■ Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
■ Die Ausstattung der Küche	20 %
■ Die Ausstattung der Wohnung	20 %
■ Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
■ Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

10.4 Beispiele

A) Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe „Gebäude“

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Reinickendorf e.V.

Beratungskompetenz für Mitglieder im Norden Berlins

Beratung zu Rechts- und Baufragen, praktischer Verwaltung
Nachbarrecht, Betriebskosten, Miethöhe, Steuerthemen u.v.m.

Wir schützen Ihr Eigentum im großen Verbund mit Haus & Grund Deutschland

Geschäftsstelle: Scharnweberstraße 65, 13405 Berlin
info@haus-und-grund-reinickendorf.de

☎ (030) 679 61 210



„Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)“ oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“ anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: Entweder das Merkmal „Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 1.1.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)“ wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum „Energieverbrauchskennwert“. Wenn der „Energieverbrauchskennwert“ ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der „Energieverbrauchskennwert“ z. B. bei 240 kWh/(m²a), können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z. B. bei 90 kWh/(m²a), können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

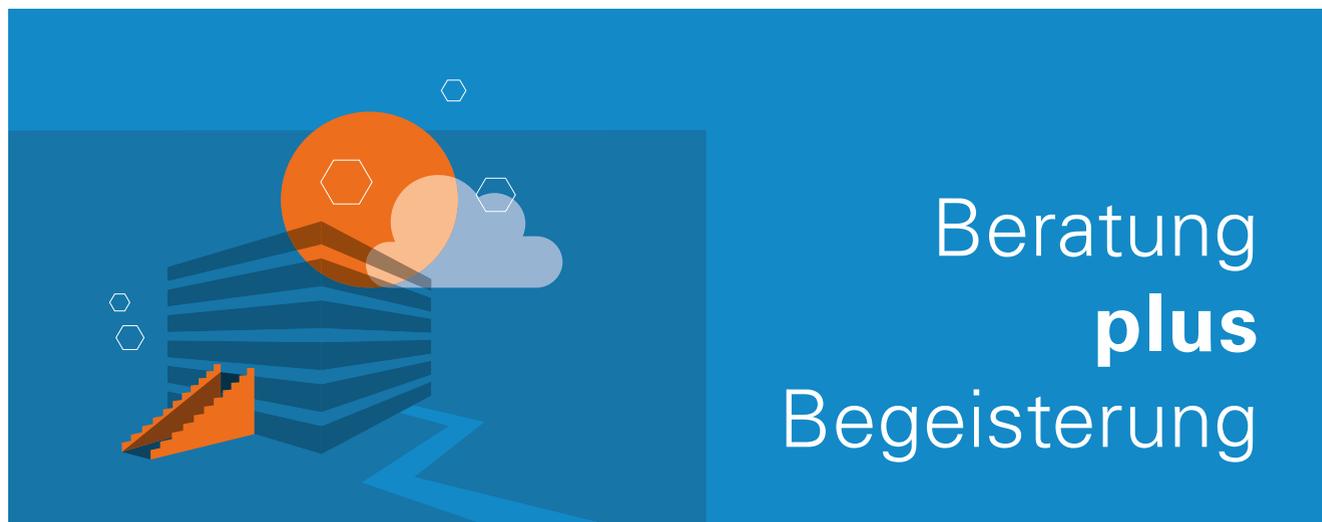
B) Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11)

Merkmalsgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
Ergebnis		+ 20 %

Handelt es sich z. B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **50 m²** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **D2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **1,81 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,36 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **6,83 Euro/m² monatlich (= 6,47 Euro/m² monatlich + 0,36 Euro/m² monatlich)**.

Untерwert: 5,48 Euro	Mittelwert: 6,47 Euro	Oberwert: 8,28 Euro
<Spanne 0,99 Euro>		<Spanne 1,81 Euro>



Ihr Immobilienprojekt ist unser Mandat. Interdisziplinär. Aus einer Hand. An vier Standorten.

In Berlin mit über 20 Experten u.a. aus den Bereichen Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bau- und Architektenrecht, Verwaltungsrecht, Vergaberecht, Handels- und Gesellschaftsrecht.

030-88 59 27-0 | berlin@fps-law.de

www.fps-law.de

FPS. Ihre Kanzlei. Ihr Partner.

BERLIN DÜSSELDORF FRANKFURT AM MAIN HAMBURG





IHRE HAUSVERWALTUNG MIT QUALITÄT UND KOMPETENZ

Gewerbeverwaltung · Mietshausverwaltung
WEG-Verwaltung · Verwaltung von Sonder-
eigentum Vermietung · Immobilienverkauf

1A Hausverwaltung · Drakestraße 48
12205 Berlin · Tel. 030/768 84 921
info@1ahausverwaltung.de
www.1ahausverwaltung.de

Martin Gwiazdowski

gepr. Sachverständiger für Winterdienst

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Sachverständiger und Fachgutachter e.V.

12203 Berlin, Brahmsstraße 37

(030) 61 30 91 71

mgw@winterdienst-gutachter.de

www.winterdienst-gutachter.de

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC	
Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung	Besondere und hochwertige Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)	Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler	Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)	Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	Fußbodenheizung
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
Bad mit WC ohne Fenster	Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
Keine Duschköglichkeit	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine



Diplomingenieur (FH) Erwin B. Stenkewitz Sachverständigenbüro

speziell Bewertung von Wohn- und Teileigentum
Bewertung bei Erbschafts- und Schenkungssteuer

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dahmestraße 25, 12527 Berlin

Telefon (030) 6 74 43 31

Telefax (030) 67 48 99 18

Internet: www.immobilienbewertung.de

e-mail: stenkewitz@immobilienbewertung.de



Merkmale der Orientierungshilfe	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 2: Küche	
Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung	Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen	separate Küche mit mind. 14 m ² Grundfläche
Keine Spüle	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Dunstabzug
Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar	Kühlschrank
Merkmalgruppe 3: Wohnung	
Überwiegend Einfachverglasung	Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
Unzureichende Elektroinstallation, z. B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m ²)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	Überwiegend Fußbodenheizung
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung (z. B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)	Rollläden
Kein Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)	Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
	Ein Wohnraum größer als 40 m ²
	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)

IMMOBILIENVERWALTUNG KERSTIN SIXDORF RECHTSANWÄLTIN PERSÖNLICHE VERWALTUNG VON MIETSHÄUSERN TEL. 030/364 346 87 ◦ FAX 030/364 346 88 E-MAIL: HV-SIXDORF@T-ONLINE.DE	RECHTSANWALTSKANZLEI MARCO SIXDORF TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE MIET- UND WOHNEIGENTUMSRECHT TEL. 030/364 346 86 ◦ FAX 030/364 346 88 E-MAIL: RA-SIXDORF@T-ONLINE.DE
NEUE KANTSTR. 14 (AM LIETZENSEE) ◦ 14057 BERLIN	



Merkmale der Orientierungshilfe	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
	Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen
Merkmalgruppe 4: Gebäude	
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z. B. Gemeinschaftsraum)
Hauseingangstür nicht abschließbar	Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppbereich)
Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z. B. erneuerte Fassade, Dach)
Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 1.1.2003 (wenn Bezugstauglichkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	



IHR IMMOBILIENMAKLER
FÜR
VERKAUF & VERMIETUNG

**PROFITIEREN SIE VON UNSEREM
„RUNDUM-SORGLOS-PAKET“**



JAN LANGE · GIPSSSTRASSE 11 · 10119 BERLIN
TEL 030/28 38 41 79 · POST@JLI-BERLIN.DE · WWW.JLI-BERLIN.DE



Merkmale der Orientierungshilfe	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)
Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 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.	
Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4	
Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld	
Lage in stark vernachlässigter Umgebung	Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)	Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage	Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezone, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Pkw-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

12. Straßenverzeichnis Wohnlage zum Berliner Mietspiegel 2021

Die Angaben zum Straßenverzeichnis basieren auf dem Regionalen Bezugssystem (Stand 31.12.2020).

12.1 Erläuterungen zum Straßenverzeichnis

Das Straßenverzeichnis enthält die Wohnlagezuordnung zum Berliner Mietspiegel 2021. In dem Verzeichnis befinden sich sämtliche Berliner Straßen, die über eine Wohnlageeinstufung verfügen.

12.2 Bedeutung der Abkürzungen (hier nicht abgedruckt)

12.3 Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageeinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitgestellten



BREIHOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

Zimmerstraße 56
10117 Berlin
info@breiholdt-legal.de
www.breiholdt-legal.de



Datengrundlage vorgenommen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol („*“) gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es z. B. 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 Spanneneinordnung unter Nr. 11 – Wohnumfeld –).

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 32 (Tel. 030/9025-2354), eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2021 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁸⁾ für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2014 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2015 (Flughafen Tegel), 2016 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2016 (S- und Fernbahn-Verkehr).

Zum Zeitpunkt der Berechnungen zum Fluglärm stand der Eröffnungstermin des Flughafens Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ noch nicht endgültig fest. Daher wurde Daten der auch weiterhin frequentierten Flughäfen Tegel und Schönefeld einbezogen.

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47c Bundes-Immissionsschutzgesetz⁹⁾) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis der Gesamtverkehrsbelastung steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung Ende 2022 zur Verfügung. Da es sich bei den Verkehrslärmdaten in der Regel um die aktuell verfügbaren und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

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

Die mit einem „*“ gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex L_{DEN}^{10} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N^{10} über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteiles zu verstehen.

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.562 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (201 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahn-Netz: Gesamtes Netz (1.108 km)
- Fluglärm: Flughäfen Tegel und Schönefeld

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_N wurden im Zusammenhang mit der von der EU-

Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den derzeit für die einzelnen Lärmarten geltenden vorläufigen Berechnungsmethoden ermittelt.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die Immissionen nicht nur für die den Lärmquellen nächstgelegenen, sondern für alle davon betroffenen Wohngebäude berechnet. Daher kann es z. B. vorkommen, dass ein Wohngebäude in einer Nebenstraße, zu der gar keine Verkehrszählungen vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird. Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsverfahren (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex L_{DEN} und L_N gebildet. Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen. Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass bei der Erstellung der Lärmkarten der Straßenverkehrslärm nicht komplett erfasst werden konnte; so wurde die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für Hauptverkehrsstraßen und im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfasst. Die Lärmbelastung für das übrige Straßennetz (vorwiegend Tempo-30-Zonen) blieb unberücksichtigt, was aber nicht immer bedeutet, dass die Straßenverkehrslärmbelastung an diesen Straßenabschnitten höchstens 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

Die Strategischen Lärmkarten zu den einzelnen Verkehrslärmarten sowie die Gesamtlärmindizes L_{DEN} und L_N sind im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

Sechs Gründe, Mitglied bei Haus & Grund zu werden



**Haus & Grund
Berlin-Ost e.V.**
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- + kompetente Fachberater aus der Praxis
- + Vertretung gemeinsamer Interessen
- + aktuelle Fachinformationen aus erster Hand
- + Unterstützung beim Werterhalt Ihrer Immobilie
- + gemeinsame Veranstaltungen und Erfahrungsaustausch mit anderen Berliner Eigentümern und Vermietern
- + Beratung von Wohnungseigentümern

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter
030-767 333 144**

Rolandstraße 105 · 13156 Berlin-Pankow · info@hugberlinost.de · www.hugberlinost.de

8) Gemäß Bundesrechtsverordnung: Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchutzV)

9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

10) L_{DEN} : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; L_N : Nachtlärmindex



Der Berliner Mietspiegel 2021

Nicht nur der Mietendeckel ist Makulatur?!

Von RUDOLF BEUERMANN

1. Der Berliner Mietendeckel (das Mieten-WoG Bln vom 11. Februar 2020) ist durch das Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt worden¹⁾, um so größere Bedeutung könnte der Berliner Mietspiegel vom 6. Mai 2021 haben, der sich als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet. Die Interessenverbände der Vermieter haben ihn – zu Recht – nicht als Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB anerkannt. 2. Die Senatsverwaltung²⁾ beruft sich auf das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete, wonach eine Indexfortschreibung zulässig ist, auch wenn der Mietspiegel 2019 noch die üblichen Entgelte der letzten vier Jahre statt der letzten sechs Jahre enthält. Diese Begründung reicht nicht, um einen qualifizierten Mietspiegel anzunehmen. 3. Der Mietspiegel vom 19. Mai 2017 beruhte auf einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung und war als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Nach § 558d Abs. 2 BGB war die Fortschreibung im Berliner Mietspiegel 2019 ohne Vollerhebung zulässig. Nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB ist für einen qualifizierten Mietspiegel das nach vier Jahren nicht mehr möglich, sondern eine neue Repräsentativerhebung ist nötig. Der Mietspiegel 2021 ist dagegen anhand des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts fortgeschrieben³⁾ und damit – wenn überhaupt – nur noch ein einfacher Mietspiegel. 4. Aus dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete⁴⁾ ergibt sich nichts anderes. Nach der Übergangsvorschrift Art. 229 § 50 EGBGB können Mietspiegel, die bereits am 31. Dezember 2019 existierten, entsprechend § 558d Abs. 2 BGB innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Diese Vorschrift war nötig, um die Gemeinden von den Kosten zu entlasten, die für die sofortige Erstellung neuer Mietspiegel für den Sechs-Jahreszeitraum anfallen würden⁵⁾. Der Mietspiegel 2019 ist am 13. Mai 2019 veröffentlicht worden; ohne die Übergangsvorschrift wäre ein neuer Mietspiegel auf der Grundlage des Sechs-Jahreszeitraums bis spätestens zum 12. Mai 2021 zu erstellen gewesen; um das zu vermeiden, wurde die Anpassung entsprechend § 558d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung ermöglicht. Das betrifft jedoch nur die Fortgeltung des Betrachtungszeitraums von vier Jahren statt sechs Jahren und

ändert nichts daran, dass ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB nach vier Jahren neu zu erstellen ist. In den Gesetzesmaterialien heißt es dazu, dass die Anpassung eines bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden und bereits einmal angepassten Mietspiegels nicht möglich ist⁶⁾. Genau das ist jedoch bei dem Mietspiegel 2019 der Fall, der nur eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 darstellte und damit nicht weiter fortgeschrieben werden darf. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist damit jedenfalls kein qualifizierter Mietspiegel; die Übergangsvorschrift nach Art. 229 § 50 EGBGB hebt die Verpflichtung nicht auf, einen qualifizierten Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. 5. Weil die Übergangsvorschriften des Art. 229 § 50 EGBGB nicht eingehalten sind, geht der Mietspiegel 2021 von einem unrichtigen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete aus⁷⁾ und er kann auch als einfacher Mietspiegel nicht angewendet werden⁸⁾. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels⁹⁾, wonach dieser eine geeignete Schätzungsgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein kann, im Ergebnis also wie ein Beweismittel behandelt wird, ist damit auf den Mietspiegel 2021 nicht zu übertragen. Das hat erhebliche Folgen. 6. Insbesondere für die Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. BGB, die eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietbeginn um mehr als 10 % verhindern will. Mieter und die von ihnen beauftragten Inkassodienstleister¹⁰⁾ können ohne einen Mietspiegel die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kaum ermitteln. Zwar kommt bei Gemeinden ohne Mietspiegel ein Rückgriff auf einen veralteten Mietspiegel in Betracht¹¹⁾; der Berliner Mietspiegel 2019 kann jedoch nicht herangezogen werden, weil er nach der Übergangsvorschrift Art. 229 § 50 EGBGB ohne Weiteres unwirksam wird, wenn bis zum 12. Mai 2021 kein neuer Mietspiegel nach dem Sechs-Jahreszeitraum erstellt wird oder der alte (erstmal) fortgeschrieben wird. Das ist in Berlin nicht der Fall. 7. Nun könnte man den Mietspiegel 2021 wenigstens als Begründungsmittel eigener Art für § 558a BGB ansehen, was jedoch daran scheitert, dass der Mietspiegel von einem falschen Betrachtungszeitraum (vier

Jahre statt sechs Jahre) ausgeht. Vermieter tun also gut daran, zukünftige Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen zu begründen und nur vorsorglich entsprechend § 558a Abs. 3 die entsprechenden Werte aus dem Mietspiegel anzugeben¹²⁾.

- 1) 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20, Beschluss vom 25. März 2021
- 2) ABl. Berlin vom 6. Mai 2021 Seite 3 Fn. 1
- 3) wohl auch, weil der Senat sich widersprüchlich verhalten hätte, wenn er den Mietspiegel im Wege einer Vollerhebung erstellt hätte, die auf überwiegend preisgebundenen Mieten (Mietendeckel) beruhen.
- 4) BGBl. I 2019, 2911
- 5) BeckOGK/Fleindl, 1. April 2021, BGB § 558 Rn. 46
- 6) BR-Drs. 468/19 Seite 23: „Die Anpassung eines bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden und bereits einmal angepassten Mietspiegels ist jedoch nicht möglich. Um unverhältnismäßig lange Übergangszeiträume zu verhindern, wird die Anpassung auf eine Zweijahresfrist beschränkt, wie sie bereits für qualifizierte Mietspiegel in § 558d Abs. 2 BGB vorgeschrieben ist. Die Übergangsregelung gilt aber gleichermaßen für qualifizierte wie für einfache Mietspiegel“; wortgleich BT-Drs. 19/14245, 26
- 7) BeckOGK/Fleindl, 1. April 2021, BGB § 558a Rn. 50
- 8) BeckOGK/Fleindl, 1. April 2021, BGB § 558 Rn. 44-50
- 9) GE 2019, 377; GE 2021, 49
- 10) Inkassodienstleister wie weniger miete.de (vgl. BGH GE 2019, 1629) oder Conny GmbH
- 11) BeckOGK/Fleindl, 1. April 2021, BGB § 556d Rn. 73
- 12) etwa so: Es wird Bezug genommen auf die Mieten in den Vergleichswohnungen A, B und C von jeweils über 8 €/m²; vorsorglich wird mitgeteilt, dass nach dem Mietspiegelfeld G3 der Mietoberwert 6,88 €/m² beträgt.

IGSschulz
Bausachverständige
Architekten und Ingenieure
Qualitätsmanagement

Dipl.-Ing. Joachim Schulz

- * Beratender Ingenieur + Architekt
- * ö.b.u.v. Sachverständiger IHK für:
 - Schäden an Gebäuden
 - WU-Beton „Weiße Wanne“
 - Sichtbeton
 - Betonschäden
 - Betoninstandsetzung
- * Autor der Serie: „Typische Baufehler und ihre Ursachen“

M.Sc. Matthias Herzig

- * Architekt
- * Sachverständiger für:
 - Schäden an Gebäuden

Ulmenallee 53
14050 Berlin

Tel. 030 / 300 98 30
E-Mail info@igs-schulz.de
Internet www.igs-schulz.de



Bis zum 6. Mai 2021 kann jedenfalls für ein Mieterhöhungsverlangen auf den Berliner Mietspiegel 2019 Bezug genommen werden, weil maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Zugang des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter ist (und nicht etwa die spätere Ermittlung durch das Gericht)¹³⁾. Das dürfte auch für den Zeitraum bis zum 12. Mai 2021

gelten (Außerkräfttreten des Mietspiegels 2019 am 13. Mai 2021)¹⁴⁾.

Fazit: Nicht nur mit dem Plan A (Mietendeckel), sondern auch mit dem Plan B (Mietspiegel für den Fall der Fälle) ist der Senat gescheitert. Berlin ist damit zum ersten Mal seit Aufhebung der Mietpreisbindung (West-Berlin) und Wiedervereinigung (Ost-Berlin) ohne einen Mietspiegel. Man kann

damit leben, wie Bremen zeigt, das trotz verschiedener Bemühungen auch von Seiten der Mieter seit langem keine Mietspiegel hat. Schön ist das in einer Mieterstadt wie Berlin nicht.

13) BGH - VIII ZR 295/15 -, GE 2017, 472; BGH - VIII ZR 41/05 -, GE 2006, 46

14) siehe Rn. 4

Art. 229 § 50 EGBGB

Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete¹⁾

(1) Mietspiegel können auch nach dem 31. Dezember 2019 nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung neu erstellt werden, wenn der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem 1. März 2020 liegt und der Mietspiegel vor dem 1. Januar 2021 veröffentlicht wird. Mietspiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die bereits am 31. Dezember 2019 existierten,

können entsprechend § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(2) In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach Absatz 1 Satz 1 neu erstellt wurde oder in denen am 31. Dezember 2019 ein Mietspiegel existierte, ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung

anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist, längstens jedoch zwei Jahre ab der Veröffentlichung des zuletzt erstellten Mietspiegels. Wurde dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst, ist die Veröffentlichung der ersten Anpassung maßgeblich.

1) Art. 229 § 50, angefügt mit Wirkung vom 1. Januar 2020 durch G v. 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911).

Denkbare unkalkulierte Weiterungen

Ohne Mietspiegel gilt in Berlin auch nicht die Mietpreisbremse

Falls der Berliner Mietspiegel 2021 – wofür vieles spricht (vgl. vorstehend Beuermann) – weder ein qualifizierter (aufgrund doppelter Fortschreibung des Mietspiegels 2017) noch ein einfacher Mietspiegel (wegen seines vierjährigen statt sechsjährigen Betrachtungszeitraums und damit eines falschen Vergleichsmietenbegriffs) ist, könnte damit auch die Mietpreisbremse in Berlin fallen.

Die Beweislast für einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse trägt der Mieter. Maßgeblich ist die ortsübliche Vergleichsmiete bei Beginn des Mietverhältnisses (bei Staffelmiete jeweils bei Eintritt der Staffel), die ohne Mietspiegel praktisch nicht ermittelt werden kann.

Ob die Mietpreisbremse ohne Mietspiegel verfassungsgemäß ist, wird vielfach be-

zweifelt. So lesen wir beispielsweise bei Schmidt-Futterer, Mietrecht, Rn. 12 zu § 556d BGB (Bearbeiter Börstinghaus):

„Und zuletzt hat das BVerfG auch entschieden, dass rechtsstaatliche Grundsätze es gebieten, mietspreisrechtliche Vorschriften nach Inhalt und Voraussetzungen so zu gestalten, dass **Vermieter und Mieter in der Lage sind, in zumutbarer Weise die**

gesetzlich zulässige Miete zu ermitteln.

Das ist bei § 556d Abs. 1 BGB zumindest dann nicht möglich, wenn in die Verordnung eine Gemeinde aufgenommen wird, in der es **keinen Mietspiegel gibt.**“

Ähnlich auch die Bedenken bereits in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 18/3121, 29). In diesem Sinne auch Schuldt (Diss.), Mietpreisbremse, Seite 248.

Der Mietspiegel 2019 ist am 13. Mai 2019 veröffentlicht worden und somit bis zum 12. Mai 2021 gültig. Er ist auf Mietverträge, die bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden sind, anzuwenden. Das gilt für Rückzahlungsansprüche und Auskunftsansprüche des Mieters.

Für Mietverhältnisse, die nach dem 12. Mai 2021 abgeschlossen werden, gilt praktisch die Mietpreisbremse nicht. *Beu.*

OEHMCKE Immobilien

über 70 Jahre in Berlin

suchen & bieten

Häuser, Grundstücke, Eigentumswohnungen

Beratung * Vermittlung * Wertgutachten

Verwaltung von Miet- und Wohneigentum

Grünauer Str. 6, 12557 Berlin-Köpenick

☎ 0 30-6 77 99 80 * Fax 0 30- 67 79 98 16

www.Oehmcke-Immobilien.de

Vertrauen und Erfolg seit Jahrzehnten - unsere Erfahrung ist Ihre Sicherheit



Wie kam die neue Übersicht zustande?

Berliner Mietspiegel 2021 doppelt fortgeschrieben unter Verwendung des Verbraucherpreisindex

Der Berliner Mietspiegel war über die Jahrzehnte hinweg – bei allen Einzelgefechten über zum Teil Petitionen bis hin zur Frage „qualifiziert oder nicht“ – ein etabliertes und anerkanntes Instrument, das einen wichtigen Beitrag zum Rechtsfrieden in der Stadt leistete, von Mieter- und Vermietervertretern meist gleichermaßen anerkannt wurde und von den Berliner Richtern überwiegend auch als das gegebene Erkenntnismittel zur (gegenüber Sachverständigengutachten preiswerten) Ermittlung der ortsüblichen Mietspiegel genutzte wurde. Nachdem das Land Berlin das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen vom 11. Februar 2020 (Mietendeckel), das für die meisten Wohnungen die Mieten begrenzt, verabschiedet hatte, hielt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, insbesondere in Person der damaligen Senatorin Katrin Lompscher, einen Mietspiegel für überflüssig und schickte die Arbeitsgruppe Mietspiegel in den vorläufigen Ruhezustand. Dagegen hatte sich Haus & Grund Berlin frühzeitig gewandt auch im Hinblick darauf, dass eine Mietübersicht für die nicht unter den Mietendeckel fallenden Wohnungen gebraucht wurde. Der Mietendeckel galt nicht für seit dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig gewordenen Wohnraum; zudem sind im Geltungszeitraum des Mietendeckels auch Mieterhöhungen möglich und von einzelnen Gerichten auch bestätigt worden. Schließlich entschloss sich die Senatsverwaltung zur Kehrtwende und der Erstellung des Mietspiegels 2021. Wie kam er zustande?

Rechtlicher Rahmen der Index-Fortschreibung

Der – vom Bundesverfassungsgericht inzwischen für nichtig erklärte – Berliner Mietendeckel stellte ein Gesetz dar, das die Miethöhe begrenzte. Nach § 558 Abs. 2 BGB dürfen aber durch Gesetz begrenzte Mieten nicht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – und damit für die Erstellung des Mietspiegels – herangezogen werden, ebenso wenig wie geförderter Wohnraum, bei dem die Miethöhe ebenfalls gesetzlich festgelegt bzw. im Zusammenhang mit einer Förderzusage geregelt ist, weshalb die Mieten von geförderten Wohnungen auch nicht für den Mietspiegel berücksichtigt werden.

Da durch die Einführung des Mietendeckels für den größten Teil des Mietwohnungs-

marktes die Miethöhe festgelegt worden war, konnte zum üblichen Stichtag (das wäre der 1. September 2020 gewesen) aufgrund zu weniger Daten kein auf einer Datenerhebung basierender Mietspiegel erstellt werden (zu viele Leerfelder).

Nun gibt aber § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB für die im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassenden qualifizierten Mietspiegel für deren Erstellung zwei Möglichkeiten vor: Es kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel aber neu zu erstellen.

Bei der Indexfortschreibung wird in einem einfacheren Verfahren die Entwicklung

des Verbraucherpreisindex (der frühere „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“) für die Fortschreibung der Mietspiegelmiete verwendet. Der Berliner Mietspiegel 2019 bildet dabei den Bezugspunkt.

Wie Beuermann (Seite 21 f. in dieser Sonderbeilage) aufgrund der Gesetzesmaterialien zum Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete nachgewiesen hat, kann ein qualifizierter Mietspiegel nur ein einziges Mal fortgeschrieben werden (über eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland). Problem: Der Berliner Mietspiegel 2021 stellt bereits eine Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2017 dar und kann schon deshalb kein qualifizierter Mietspiegel sein. Die Berliner Immobilienverbände haben auch aus diesem Grunde sich geweigert, den Mietspiegel als einen qualifizierten anzuerkennen; eine Anerkennung als einfacher Mietspiegel hat der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, abgelehnt.

Dass der Berliner Mietspiegel 2019 bereits ein fortgeschriebener Mietspiegel ist, ergibt sich ohne Weiteres aus dem Endbericht, wo es heißt:

„Der Berliner Mietspiegel 2019 ist nach den Vorgaben der Auftraggeberin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Anm. d. Red.) als Fortschreibung mittels einer empirischen Datenerhebung auf der Grundlage einer neuen repräsentativen Stichprobe aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Stadt sowie der Wiederholungsbefragten aus 2017 erhoben worden.“

Ingenieurgesellschaft Dworok & Voigt Bau-Plan-Consult mbH



Wir erbringen für Sie folgende Leistungen:

- Sachverständigengutachten
- Architekten- und Generalplanung
- Projektsteuerung
- Prüfung der Abnahmefähigkeit
- Bauphysikalische Planungen u. A.:
- Brandschutzkonzepte
- Wärmeschutznachweise
- Schallschutznachweise
- Bauüberwachung und BQÜ
- Statik/Tragwerksplanung
- Beweissicherungen
- Messtechnische Überwachung

BPC Dworok & Voigt Ingenieur- und Sachverständigen GmbH

Gleimstraße 35
10437 Berlin

Telefon: 030 / 475 97 90 Fax: 030 / 475 97 910
Internet: www.bau-plan-consult.de

Ihr Kompetenter Partner

bei der Planung
bei der Sachverständigentätigkeit
und bei der Qualitätsüberwachung im Bauwesen



(Endbericht Mietspiegel 2019 Seite 3) Der Mietspiegel 2019 basiert also auf Wiederholungsbefragungen der Erhebung aus 2017, soweit die Adressen noch aktuell waren, und einer auffüllenden zusätzlichen Stichprobe und erfüllt damit exakt die Bedingungen, die § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB für eine Fortschreibung formuliert.

Demgegenüber argumentiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen jetzt, die „Fortschreibung (sic!!!) des Mietspiegels 2019“ sei „im Sinne und in der Logik des BGB eine Neuerhebung“ und könne daher einmal fortgeschrieben werden. Die gemäß § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB für qualifizierte Mietspiegel erforderliche Neuerstellung nach vier Jahren greife beim Berliner Mietspiegel 2021 nicht. Sie sei nicht erforderlich, da für den Mietspiegel 2019 alle knapp 11.000 eingeflossenen Mieten neu bei Mietern bzw. Vermietern erhoben wurden (und nicht mit einem Prozentsatz fortgeschrieben wurden). Die Mieten spiegelten somit die damalige Situation wider; darauf aufbauend sei die Erstellung eines Berliner Index-Mietspiegels 2021 als qualifizierter Mietspiegel möglich.

Diese Auffassung verkennt, dass das Gesetz solche Mischwesen-Mietspiegel nicht kennt, sondern nur zwischen Neuerhebung und Fortschreibung unterscheidet. Und auf dieser Basis ist der Berliner Mietspiegel 2019 keine Neuerhebung, sondern – nur das bleibt – eine Fortschreibung; mehr nimmt er für sich. Endbericht auch nicht in Anspruch. Schließlich erfolgte beim Mietspiegel 2019 – anders als bei einer Neuerhebung – keine Beschaffenheitsabfrage und -auswertung.

Welcher Index wurde verwendet?

Gleichwohl glaubte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu

einer Indexfortschreibung des bereits fortgeschriebenen Mietspiegels berechtigt. Auf dieser Basis war die aktuelle Gesetzeslage zu beachten, wonach der „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ (der später in „Verbraucherpreisindex“ umbenannt wurde) zugrunde zu legen ist. Die Formulierung im BGB ist dahingehend klar und eindeutig. Ein anderer Index ist unzulässig. Ein Index mit regionalem Bezug würde zwar die Entwicklung des Wohnungsmarktes tendenziell besser abbilden und ggf. auch die Akzeptanz der Mietspiegel erhöhen, würde aber die aktuelle Gesetzeslage negieren.

Nach den unverbindlichen „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020), S. 30, bietet sich eine Index-Fortschreibung an, wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich die Mieten aller Wohnungen „seit der Erstellung des letzten Mietspiegels im Wesentlichen gleichmäßig entwickelt haben, es also zu keinen größeren strukturellen Veränderungen gekommen ist“.

Eine genaue Überprüfung hierzu ist schwierig, weil dafür eine Erhebung durchgeführt werden müsste, die durch die Indexfortschreibung gerade vermieden werden soll. Eine alternative Datenquelle, die zur Verfügung steht und den im Mietspiegel abgebildeten Daten nahekommt, wäre der Preisindex für Wohnungsmieten des Landes Berlin. Dieser wird vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg monatlich herausgegeben.¹⁾ Hier wird auch in Nettokalmieten und Wohnungsnebenkosten differenziert. Zudem gibt es eine grobe, auch zeitliche, Unterteilung in die Entwicklung der Nettokaltmiete für „Wohnungen, gebaut bis 1948“ sowie für „Wohnungen, gebaut ab 1949 und Einfamilienhäuser“.

Bezogen auf die Stichmonate September 2018 und September 2020 ist die Nettokaltmiete insgesamt um 1,9 % gestiegen, die Nettokaltmiete für „Wohnungen, gebaut bis 1948“ um 1,4 % und die Nettokaltmiete für „Wohnungen, gebaut ab 1949 und Einfamilienhäuser“ um 2,0 %. Die Unterschiede deuten auf keine größeren strukturellen Veränderungen hin. Die Mieten haben sich vielmehr gleichmäßig wenig bzw. seit Beginn des Jahres 2020 nicht entwickelt. Letzteres ist natürlich auch eine Folge des Mietendeckels.

Ausgangspunkt für den Index-Mietspiegel 2021 ist der Berliner Mietspiegel 2019. Die Datenerhebung für den am 13. Mai 2019 veröffentlichten Mietspiegel 2019 fand von September bis Dezember 2018 statt. Der Stichtag, zu dem die Mieten erhoben wurden, war der 1. September 2018 – die erhobenen Daten sind also noch nicht durch den Mietendeckel beeinflusst worden.

Mit dem Index-Mietspiegel 2021 sollten die Mieten des Mietspiegels 2019 aktualisiert werden. Daher war nach Ansicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bei der Fortschreibung 2021 auf den Zeitpunkt der (fiktiven) Datenerhebung abzustellen und nicht z. B. auf den Termin der Veröffentlichung. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des Preisindex zwischen September 2018 (Monat des Beginns der Zweijahresfrist = Erhebungszeitpunkt) und September 2020 (Monat am Ende der Zweijahresfrist = derselbe Monat zwei Jahre später) zugrunde zu legen.

Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für September 2018 104,7 und für September 2020 105,8. Es ergibt sich ein Anstieg von $105,8/104,7 - 1 = 1,0506\%$ (gerundet 1,1 %). Alle Werte der Mietspiegeltabelle wurden entsprechend mit dem Faktor 1,011 multipliziert. Dies bezieht sich einheitlich auf den Median, die untere und obere Spanne sowie auch auf die berechneten Abschläge für minder ausgestattete Wohnungen.

Ebenso wurde mit der durchschnittlichen Mietspiegelermiete verfahren, die im Mietspiegel 2019 6,72 €/m² betrug: $6,72 €/m^2 \times 1,011 = 6,79 €/m^2$. Rechnerisch entspricht dies einem Anstieg von rund 0,5 % pro Jahr. Nähere Informationen zur Berechnung des Verbraucherpreisindex (VPI) wer-



Schadstoffsanierung
in Innenräumen

- Sanierung von:
- Schimmelpilzen
 - künstlichen Mineralfasern (KMF)
 - polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK)
 - Holzschutzmitteln
 - Asbest

Wir bändigen nicht
nur Schimmel ...

UCE Höckert GmbH

Gehringstr. 56 • 13088 Berlin
Tel: 030 688 101 350 • Fax: 030 688 101 370
schadstoffe@uceh.de • www.uceh.de



1) www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2020/SB_M01-02-00_2020m11_BE.xlsx

Mietspiegel 2021



den durch das Statistische Bundesamt zur Verfügung gestellt.²⁾ Danach findet die Preiserhebung für den Verbraucherpreisindex in einem Zeitraum von mindestens einer Woche *um die Monatsmitte statt*. Für Güter, deren Preise im Monatsverlauf stark schwanken, wird der Erhebungszeitraum ausgedehnt. Das betrifft beispielsweise Mineralölprodukte, frisches Obst und Gemüse sowie Bekleidung. Zusätzlich werden Ergebnisse für das Kalenderjahr berechnet und veröffentlicht. Die Nettokaltmiete dürfte also rund um die Monatsmitte erhoben werden. Die am 1. September 2018 für den Monat September 2018 im Voraus entrichtete Nettokaltmiete wird also durch den Indexwert des VPI im September 2018 erfasst. Dieser wird mit dem Indexwert im September 2020 verglichen. Von September 2018 bis September 2020 sind es inklusive der beiden Septembermonate zwar 25 Monate. Diese dürfen aber nicht doppelt gezählt werden, sondern nur einmal: Von Mitte September 2018 bis Mitte September 2020 sind 24 Monate vergangen.

Aufgrund der Index-Fortschreibung gilt der Mietspiegel 2021 auch nur für die in den Mietspiegel 2019 bereits einbezogenen Wohnungen (bezugsfertig bis Ende 2017). Im Rahmen der Indexfortschreibung erfolgte außerdem die Wohnlageneinstufung für die seit dem Mietspiegel 2019 (zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 31. Dezember 2020) *neu hinzugekommenen Adressen*. Dabei wurden die Adressen weitestgehend automatisiert auf Basis der umliegenden Wohnlageneinstufung einer Wohnlage zugeordnet – in Anlehnung an das Verfahren 2019. Die Wohnlageneinstufung sowie die Lärmkennzeichnung aus dem Berliner Mietspiegel 2019 wurden ansonsten unverändert gelassen. Den neuen Adressen wurde eine Lärmkennzeichnung zugeordnet. Aufgrund der nicht durchgeführten Datenerhebung für Betriebskosten konnte keine neue Betriebskostenübersicht erstellt werden. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung wurde unverändert aus dem Mietspiegel 2019 übernommen.

Wie geht es mit dem Mietspiegel 2021 weiter?

Welche Bedeutung der Berliner Mietspiegel 2021 erlangen wird, muss als offen bezeichnet werden. Nach der gut begründeten Überzeugung von Beuermann (aaO.) ist er rechtlich ein Nullum und als Beweismittel verbrannt. Ob er nicht als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung taugt, ist nicht sicher, denn er gilt (Beuermann aaO.) auch nicht als einfacher Mietspiegel, weil sein Betrachtungszeitraum nur vier statt der vorgeschriebenen sechs Jahre umfasst. Vorstellbar ist, dass die vorgesehene Mietspiegelreform für das Land Berlin und seinen Mietspiegel 2021 ein Hintertürchen aufmacht. Nicht vorhersehbar ist, wie sich Berlins Richter zu der hier aufgeworfenen Problematik verhalten. Eines ist jedenfalls programmiert: Chaos. *D. Blümmel*

2) www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Preise/verbraucherpreis.pdf?__blob=publicationFile

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!

Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren





Qualifiziert oder nicht qualifiziert: Diese Frage hat hier keine Bedeutung

Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2021 – Geht das überhaupt? Diesmal könnte alles anders sein!

Vor knapp einem Monat hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel durch am 15. April veröffentlichten Beschluss für verfassungswidrig und nichtig erklärt (vgl. GE 2021 [9] 561). Damit gelten für Mietpreisbildung und Mieterhöhung wieder einschränkungslos die Vorschriften der §§ 557 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Am 6. Mai hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Berliner Mietspiegel 2021 (vgl. Seite 5 ff.) veröffentlicht, den keiner der Berliner Vermieterverbände mitgetragen hat. Der Berliner Mietspiegel bezeichnet sich selbst – nach unserer Rechtsauffassung fälschlicherweise (vgl. Beuermann Seite 21 f.) – als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Ob er das ist oder nur ein einfacher nach § 558c BGB oder, wofür einiges spricht, rechtlich gesehen sogar ein Nullum und möglicherweise nicht einmal als Begründungsmittel, geschweige denn als Erkenntnismittel tauglich ist, wird erst die Rechtsprechung der nächsten Monate zeigen. Für jetzt anstehende Mieterhöhungsverfahren resultiert daraus allerdings eine erhebliche Unsicherheit. Ist der Berliner Mietspiegel 2021 rechtlich gesehen ein Nullum, weil er nach doppelter Fortschreibung der Neuerhebung für den Mietspiegel 2017 kein qualifizierter Mietspiegel sein kann, aber auch kein einfacher, weil ihm ein vierjähriger und nicht der vom Gesetz geforderte sechsjährige Betrachtungszeitraum zugrunde liegt, würde er nicht einmal zur (formalen) Begründung einer Mieterhöhung taugen (vgl. Staudinger, § 558a Rn. 23; Fleindl, beck-online. GROSSKOMMENTAR § 558 BGB Rn. 46) mit der Folge, dass die Gerichte eine Klage auf Zustimmung ohne Weiteres als unzulässig abweisen könnten; allerdings müssen sie auf die Unzulässigkeit des Begründungsmittels hinweisen und dem Vermieter im Prozess die Möglichkeit der Nachbesserung geben. Sofern der Rechtsauffassung gefolgt wird, dass in Berlin tatsächlich kein Mietspiegel existiert, könnte das nach Auffassung gewichtiger Mietrechtsautoren auch dazu führen, dass die Mietpreisbremse verfassungswidrig ist (dazu mehr in GE 10/2021). Unsere Empfehlung lautet deshalb: zukünftige Mieterhöhungsverlangen entweder nur mit Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten begründen oder mit Vergleichswohnungen und zusätzlich vorsorglich entsprechend § 558a Abs. 3 die entsprechenden Werte aus dem Mietspiegel 2021 angeben (Beuermann Seite 21); dabei wäre es risikoärmer, wenn nur eine Mieterhöhung bis zum jeweils niedrigeren Wert (Mietspiegel oder Vergleichswohnungen) gefordert wird. Der nachstehende Beitrag ist als Gebrauchsanleitung für eine formwirksame Mieterhöhung nach dieser Prämisse zu verstehen. Unsere für die Mieterhöhung vorgesehenen Formulare BGB 116/2021 (Mieterhöhung bei Nettokaltmieten) und BGB 114/2021 (Mieterhöhung bei Bruttokaltmieten) sehen jeweils diese doppelte Begründungsmöglichkeit (Mietspiegel plus Vergleichswohnungen) vor; durch entsprechende Streichungen können die Formulare zur Mieterhöhung auch nur mit Vergleichswohnungen oder nur mit dem Mietspiegel verwendet werden, wobei wir die letzte Variante nur mit dem Mietspiegel als ausgesprochen risikoreich betrachten. Beide Formulare enthalten auf der Rückseite nicht mehr die Mietspiegeltabelle, sondern eine Liste zur Benennung von Vergleichswohnungen.

Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (Änderungskündigung) ist bei Wohnraum seit Ende des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 25. November 1971 ausgeschlossen. Damit, und das ist der Kern des Vergleichsmietensystems, korrespondiert der Anspruch des Vermieters auf die Miete, die andere Vermieter am Ort für vergleichbare Wohnungen von ihren Mietern ver- und erlangen.

Die §§ 558 bis 558e BGB gestalten dieses „Mieterhöhungsgrundrecht“ aus und bestimmen die formalisierten Schritte zum Ziel. Der Vermieter hat danach gegenüber dem Mieter einen Anspruch darauf, dass der Mieter einer Vertragsänderung in Bezug auf die Miethöhe zustimmt oder kündigt, sofern drei Grundvoraussetzungen gegeben sind:

1. Der Vermieter muss die sog. Wartefrist eingehalten haben,
2. der Vermieter muss die sog. Kappungsgrenze (nicht mehr als 20 % Mieterhöhung – in Berlin nicht mehr als 15 % – in drei Jahren) beachtet haben, und
3. der Vermieter darf höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete als neue Miete verlangen.

Sind diese drei Voraussetzungen erfüllt, muss der Mieter die höhere Miete akzeptieren oder kündigen.

Ist eine oder sind zwei oder gar alle drei Voraussetzungen nicht gegeben, stimmt der Mieter aber trotzdem – freiwillig oder konkludent (durch mindestens zweimalige Zahlung der erhöhten Miete) – zu, ist der Vertrag ebenso geändert und die höhere Miete vereinbart. Ein Mieterhöhungsschreiben ist als „Änderungsantrag“ anzusehen. Zahlt der Mieter auf ein solches Schreiben, ist eine Einigung über eine höhere Miete zustande gekommen, und Verletzungen der Kappungsgrenze, der Wartefrist und ein Überschreiten der ortsüblichen Miete sind unbeachtlich.

Einhaltung der Wartefrist

§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB schreibt eine Frist von 15 Monaten zwischen Wirksamkeit der letzten und Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung fest. § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB schreibt eine Wartefrist von einem Jahr

Fühlen Sie sich für Ihren Hausbesitz und Ihre Mieter auch langfristig verantwortlich und wollen Sie eine Vorsorge im Sinne der sozialen Stadt? Sprechen Sie uns gerne an. Zustiftungen sind möglich.

Telefon 030 82 70 76 40
elsbach@elsbachstiftung.de
www.elsbachstiftung.de



Elsbach
Stiftung
GEMEINNÜTZIG



Der Autor
Dieter Blümmel ist
Geschäftsführender
Gesellschafter des
Grundeigentum-Verlages
und Herausgeber dieser
Zeitschrift



zwischen Wirksamkeit der letzten Mieterhöhung und Zugang des neuen Mieterhöhungsverlangens vor. Beide Bestimmungen sagen dasselbe aus: Macht der Vermieter ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung die nächste geltend, führt die dem Mieter zustehende Überlegungsfrist dazu, dass erst 15 Monate nach der letzten Mieterhöhung die nächste wirksam werden kann. Modernisierungsmieterhöhungen und Erhöhungen von Betriebskosten bleiben bei der Berechnung der Wartefrist ausnahmslos unberücksichtigt.

Einhaltung der Kappungsgrenze

Der Vermieter darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % – in Berlin um nicht mehr als 15 % – erhöhen (sog. Kappungsgrenze). Ausgangsmiete für die Berechnung ist die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der verlangten Mieterhöhung geltende Miete (genauer: niedrigste Miete in dem Dreijahreszeitraum). Miete meint dabei die vereinbarte Miete – Brutto- oder Nettomiete –, so dass aus dieser die Kappungsgrenze zu berechnen ist. Bei der Berechnung der Kappungsgrenze bleiben wie bei der Wartefrist Modernisierungszuschlag und Betriebskostenerhöhungen außen vor.

Die ortsübliche Miete

Will der Vermieter in einem bestehenden Mietverhältnis eine höhere Miete fordern, verlangt § 558a BGB von ihm, dass er seine Forderung *begründet*, indem er darlegt, dass er nicht mehr fordert als die ortsübliche Miete. Bei dieser „Begründung“ handelt es sich lediglich um einen *formalen* Akt, der den Vermieter dazu zwingen soll, eine Mieterhöhung nicht einfach „ins Blaue hinein“ auszusprechen. Er soll sich zumindest eine kleine Gewissheit darüber verschafft haben, dass er mit seiner Mietforderung nicht überzieht. Für diese rein formale Begründung gibt § 558a Abs. 2 BGB dem Vermieter eine Reihe von Möglichkeiten an die Hand:

Er kann zur Begründung auf einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel verweisen, er kann mindestens drei Vergleichswohnungen (auch aus dem eigenen Bestand) benennen, ein Sachverständigen-gutachten vorlegen oder eine Auskunft aus einer Mietdatenbank. Die letzte Variante ist nur theoretischer Natur, denn eine Mietdatenbank nach § 558e BGB gibt es in der Bundesrepublik nicht.

Neben diesen vier Begründungsvarianten sind weitere denkbar, denn die Aufzählung im Gesetz ist nicht abschließend. Beispielsweise ist es auch möglich, ein siegreiches Urteil gegen einen anderen Mieter im Haus

als Begründung für Mieterhöhungen in weiteren vergleichbaren Wohnungen des Gebäudes zu benutzen.

Die einfachste, preiswerteste Möglichkeit und damit erste Wahl zur formalen Begründung einer Mieterhöhung würde der Mietspiegel darstellen.

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist, wie aus dem Vorspann dieses Beitrages hervorgeht, möglicherweise nicht einmal mehr als (formales) Begründungsmittel für eine Mieterhöhung tauglich mit der Folge, dass Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung von vornherein ohne weitere Prüfung als unzulässig abgewiesen werden könnten; für Richter wäre dies wegen der damit verbundenen Arbeitserleichterung durchaus ein Anreiz.

Denkbar ist aber auch, dass die Berliner Gerichte sich auf Rechtsprechung zur (formalen) Begründung mit veralteten Mietspiegeln (BGH GE 2011, 1228; LG Berlin GE 2008, 1057) oder mit der Verwendung von Mietspiegeln für Wohnungen, die der Mietspiegel nicht abbildet (BGH zur Mieterhöhung für im Mietspiegel nicht abgebildete Ein- und Zweifamilienhäuser, vgl. BGH GE 2008, 1622) stützen und den Mietspiegel 2021 trotz der hier geäußerten Bedenken als Begründungsmittel akzeptieren.

Der Berliner Mietspiegel 2021

Nachfolgend werfen wir – unabhängig von der Frage, wie er nun rechtlich einzuordnen ist (ob als Nullum oder doch mindestens als Begründungsmittel) – einen Blick auf Struktur und Machart des Berliner Mietspiegels 2021.

Er bildet wie seine Vorgänger fast alle Arten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind. Die Erweiterung der letzten Jahrgangsgruppe (2003 bis 2017) war nicht möglich, weil der Mietspiegel 2021 eine per Indexierung fortgeschriebene (zweite) Fortschreibung des Mietspiegels 2017 darstellt; schon aus diesem Grunde ist die vom Senat aufgestellte Behauptung, der Vorgängermietspiegel 2019 sei eigentlich eine Neuerhebung und keine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 gewesen, leicht zu widerlegen.

Für eine Reihe von Wohnungsgruppen gilt auch der Mietspiegel 2021 ausdrücklich nicht:

1. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern
2. Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind
3. preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen
4. Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung
5. selbstgenutztes Wohneigentum.

Allerdings darf nach der Rechtsprechung des BGH und auch des Landgerichts Berlin der Mietspiegel zur Begründung einer Mieterhöhung für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern trotzdem benutzt werden, weil die Mieten in Ein- und Zweifamilienhäusern üblicherweise höher sind als im Geschosswohnungsbau.

Neben diesen ausdrücklich genannten fünf Wohnungsgruppen sind aber auch weitere Wohnungen als nicht mietspiegelrelevant eingestuft und von der Datenerhebung ausgeschlossen worden. Auch für diese Wohnungen kann der Mietspiegel nicht zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden. Zu denken ist an untervermietete oder Freunden oder Angehörigen zu Gefälligkeitsmieten überlassene Wohnungen, dann an solche, die Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft sind, an Werks- oder Dienstwohnungen, teilgewerbliche oder möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen oder Wohnungen ohne eigenen Eingang vom Hausflur.

Wäre der Berliner Mietspiegel 2021 im Grundsatz anwendbar, besteht der erste Schritt darin, das einschlägige Feld für jede betroffene Wohnung aus den Feldern des Tabellenmietspiegels zu ermitteln. Von den 96 Feldern sind insgesamt sieben Felder unbesetzt (Leerfelder). Das bedeutet nicht, dass es Wohnungen dieser Kategorie nicht gibt. Ihre Zahl ist aber so gering, dass die Datenerhebung nicht einmal die Mindestzahl von zehn Wohnungen, die für eine Ausweisung in einem Feld erforderlich sind (zehn bis 14 Mietwerte für die sog. **-Felder), erbracht hat. Weist der Mietspiegel Leerfelder auf, scheidet er für diese

T.R.E.
RECHTSANWÄLTE UND NOTAR

Tribowski · Rapp · Eyser
Rechtsanwälte Fachanwälte Notar

www.tre-anwaelte.de

Potsdamer Str. 89
10785 Berlin-Tiergarten

Telefon 030 2309040
Telefax 030 23090410



Wohnungstypen als Begründungsmittel aus. Schlüsse auf die Höhe der ortsüblichen Miete von Leerfelder-Wohnungen durch Interpolation, Extrapolation oder Analogieschluss aus den besetzten Nachbarfeldern um ein Leerfeld herum sind unzulässig. Bei Leerfeldern muss der Vermieter, der auf die ortsübliche Miete erhöhen möchte, also grundsätzlich auf die anderen Begründungsmittel (Sachverständigenutachten oder Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen) zurückgreifen.

Die Grundsätze gelten auch, wenn der Mietspiegel für bestimmte Ausstattungskategorien überhaupt keine Aussagen trifft – so etwa für Wohnungen mit Außen-WC. Er kann dann nicht zur Begründung einer Mieterhöhung für Wohnungen mit Außen-WC herangezogen werden.

Die besetzten Felder des Mietspiegels sind – sofern man den Mietspiegel 2021 überhaupt als Begründungsmittel für zulässig hält (siehe oben) – allesamt geeignet, eine Mieterhöhung für vergleichbare Wohnungen zu begründen; das gilt auch für die sog. Sternchenfelder.

Ermittlung des Baualters

Der Mietspiegel 2021 weist wie seine Vorgänger 2017 und 2019 acht Baualterskategorien aus – genauer: sieben, allerdings wird die Baualterskategorie 1973 bis 1990 für die westlichen und die östlichen Bezirke der Stadt nach wie vor getrennt ausgewiesen.

Die exakte Ermittlung des Baualters einer Wohnung kann in der Praxis Schwierigkeiten bereiten. Zwar geht das Baualter in der Regel aus den Bauakten hervor, aber vielfach entsteht Unsicherheit, wenn Kriegsschäden unterschiedlicher Art vorgelegen haben und durch unterschiedlich intensive Baumaßnahmen beseitigt oder nachträglich Dachgeschosse ausgebaut wurden.

Nach der Systematik der Berliner Mietspiegel teilt die einzelne Wohnung im Regelfall das Baualter des Gesamtgebäudes. Maßgebend ist also das Baualter/die Bezugsfertigkeit des Gebäudes (vgl. Berliner Mietspiegel 2021 Nr. 6.4). Abweichendes gilt aber bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum sowie Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden. Auch bei An-

bauten oder Dachgeschossausbau ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung (und nicht des Gebäudes) maßgebend.

Achtung: Modernisierte Wohnungen werden zwar grundsätzlich in die ursprüngliche Baualtersklasse des Gebäudes eingeordnet, aber bei *neubaugleicher Modernisierung* wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde, ist der Zeitpunkt der beendeten Modernisierung maßgebend für die Bezugsfertigkeit. Durch diese Klarstellung ergeben sich Chancen für umfassend modernisierte Altbauten, allerdings auch neues Konfliktpotential, weil die unbestimmten Rechtsbegriffe („neubaugleiche Modernisierung“, „wesentliche Bereiche“, „wesentlicher Bauaufwand“) Klärungsbedarf beinhalten.

Ermittlung der Ausstattung

Bei der Ausstattung gibt es im Tabellenmietspiegel nur noch eine Kategorie: mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC. Alle schlechteren Ausstattungen werden durch Abschläge auf die jeweilige Baualterskategorie bewertet.

Was im Einzelnen unter die Ausstattungsbegriffe Sammelheizung und Bad fällt, erläutert der Mietspiegel unter dem Gliederungspunkt 6.3 ausführlich und praxisnah. Voraussetzung für die unterstellte Ausstattung – beispielsweise Sammelheizung in Form einer Etagenheizung – ist, dass sie vom Vermieter geschaffen sein muss. Eine Wohnung gilt bei einer Mieterhöhung deshalb als ofenbeheizt, wenn der Mieter auf eigene Kosten eine Etagenheizung eingebaut hat und diese Heizung bei Abgabe der Mieterhöhungserklärung noch vorhanden ist. Das gilt auch dann, wenn nach den Vereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien die Heizung nach einer festgelegten Zahl von Jahren in das Eigentum des Vermieters „übergehen soll“. Hat der Vermieter dem Mieter die von ihm aufgewendeten Kosten erstattet, und besteht eine vertragliche Regelung, dass dem Vermieter der wirtschaftliche Nutzen der Einrichtungen zusteht, gilt die Einrichtung als vermierterseits gestellt.

Hat zunächst der Mieter die Wohnung mit einer Etagenheizung (Sammelheizung) ausgestattet und der Vermieter später

eine Sammelheizungsanlage eingebaut, gilt die Wohnung als mit Sammelheizung ausgestattet.

Die Wohnungsgrößen-Kategorien

Der Berliner Mietspiegel 2021 unterteilt wie alle seine Vorgänger in vier Wohnflächen-Kategorien:

1. Wohnungen unter 40 m²,
2. Wohnungen zwischen 40 m² und unter 60 m²,
3. Wohnungen zwischen 60 m² und unter 90 m²,
4. Wohnungen ab 90 m² und größer.

Ermittelt werden muss die Fläche einer Wohnung entweder nach den früheren Vorschriften der II. BV (§§ 42 bis 44) oder nach den sie ersetzenden Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Beide Methoden sind zulässig. Bei der Datenermittlung wurde nicht nach der einen oder anderen Ermittlungsvorschrift differenziert. Bei der Mieterhöhungserklärung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kommt es auf die tatsächliche Fläche an, nicht maßgeblich ist die im Mietvertrag angegebene.

Die Lageinteilung

Auch der Mietspiegel 2019 kennt nur drei Lagekategorien: einfach, mittel und gut. Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt aktualisiert, und zwar nicht mehr „händisch“ wie bisher durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel, sondern mit Hilfe eines Wohnlageermittlungsmodells, das umfangreiche statistische Daten aus mehreren verfügbaren Quellen verwendet hat. Die Folge war, dass viele bisher mittlere Wohnlagen in gute Wohnlagen wanderten und dort die Mieten nach unten zogen.

Im Rahmen der Indexfortschreibung 2021 erfolgte außerdem die Wohnlageeinstufung für die zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 31. Dezember 2020 neu hinzugekommenen Adressen durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel. Dabei wurden die Adressen weitestgehend automatisiert auf Basis der umliegenden Wohnlageeinstufung einer Wohnlage zugeordnet. Die Wohnlageeinstufung aus dem Berliner Mietspiegel 2019 wurde ansonsten unverändert gelassen.

Die eindeutige Lagezuordnung ergibt sich allein aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021“. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bietet auf ihrer Homepage eine entsprechende kostenlose Suche an.

Die maßgebliche Mietstruktur

Ist das für die Wohnung einschlägige Miet-



KANZLEI IM BÖTZOWVIERTEL
Rechtsanwalt Kai-Uwe Agats
Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

Bernhard-Lichtenberg-Straße 14
10407 Berlin-Prenzlauer Berg
Telefon (030) 92 04 54 26
Telefax (030) 92 90 18 46
kontakt@kanzlei-im-boetzwiertel.de
www.kanzlei-im-boetzwiertel.de

■ Miet- und Wohnungseigentumsrecht ■ Mängelansprüche ■ Allg. Zivil- & Vertragsrecht



spiegelfeld ermittelt worden, stellt sich die weitere Frage, ob die im Mietspiegel verwendete Mietstruktur (Nettomiete) mit der Mietstruktur der konkreten Wohnung, für die man die Miete erhöhen will, übereinstimmt.

Es ist grundsätzlich Sache der Mietvertragsparteien, welche Mietstruktur sie ihren Vereinbarungen zugrundelegen. Der Gesetzgeber schreibt insoweit nichts vor. Möglich sind also folgende Mietstrukturen:

1. Nettokaltmiete zzgl. *Vorauszahlungen* für kalte und warme Betriebskosten,
2. Nettokaltmiete zzgl. *Betriebskostenpauschale*,
3. Bruttokaltmiete,
4. Teilinklusionmiete, ggf. in Kombination mit Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten,
5. Bruttowarmmiete (nur im Vermieter selbst mitgenutzten Zweifamilienhaus zulässig).

Der Berliner Mietspiegel 2021 weist Nettokaltmieten aus. Problemlos ist die unmittelbare Anwendung des Berliner Mietspiegels als Begründungsmittel nur, wenn die vereinbarte Miete dieselbe Mietstruktur aufweist wie die Nettomiete des Berliner Mietspiegels, also alle (kalten) Betriebskosten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen sind, der Mieter also hierfür einen Vorschuss zahlt, über den jährlich abzurechnen ist, und auch keine weiteren Zuschläge (Untermiete, Gewerbe- und/oder Gartennutzung, Garage etc.) enthält. In allen anderen Fällen muss umgerechnet werden, um Vergleichbarkeit mit dem Nettomietspiegel herzustellen. Der Vermieter hat *keinen Anspruch auf Zustimmung* des Mieters *zu einer Änderung der Mietstruktur*.

Vor allem in Berliner Altbauten findet man noch häufig Bruttomietvereinbarungen, weil während der Altbaumietpreisbindung (bis zum 31. Dezember 1987) Nettomieten unzulässig waren.

Um eine Umrechnung von Brutto- auf Nettomiete vornehmen zu können, ist es zunächst notwendig, die Struktur der im Mietspiegel ausgewiesenen Miete zu kennen. Die Berliner Mietspiegel weisen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche aus *ohne Kosten/Zuschläge* für

1. Sammelheizung und Warmwasser,
2. kalte Betriebskosten,
3. Möblierung,
4. Untermiete,
5. Gewerbenutzung,
6. Gartennutzung,
7. vom Vermieter getragene Schönheitsreparaturen.

Vermieter müssen bei vorhandener Brut-

tomiete in eine vergleichbare Nettomiete umrechnen, wozu sich zwei Möglichkeiten anbieten:

1. Der Vermieter kann die in der Bruttomiete enthaltenen Bestandteile für Betriebskosten etc. eliminieren und so eine fiktiven Nettomiete ermitteln, oder
2. er kann die in der eigenen Mietvereinbarung enthaltenen Bestandteile für Betriebskosten etc. zum Mietspiegelwert addieren (Ermittlung der fiktiven Bruttomiete).

Beispiel: Es soll sich um eine 91 m² große Wohnung in mittlerer Lage, Baualtersklasse 1919-1948, mit SH, Bad und IWC handeln. Einschlägig wäre das Mietspiegelfeld K2 mit einer Spanne von 5,16 € bis 8,60 €. Mit dem Mietspiegel kann damit für diese Wohnung eine Mieterhöhung bis zu (8,60 € x 91 m² =) 782,60 € nettokalt begründet werden. Wir gehen davon aus, dass bisher eine Miete von 750 € bruttokalt vereinbart war, in der

- ein Untermietzuschlag von 10 €,
- ein Gewerbezuschlag von 140 €
- Betriebskosten in Höhe von 180 € enthalten sind.

Vermieter V. möchte die Bruttokaltmiete von bisher 750 € um 112,50 € (= 15 %) auf 862,50 € erhöhen. Um zu prüfen, ob die verlangte neue Bruttomiete die ortsübliche Miete nicht überschreitet, kann er wie folgt rechnen:

1. Ermittlung der fiktiven Nettomiete:
 - 862,50 € (neue **Bruttomiete**)
 - ./.. 10,00 € (Untermietzuschlag)
 - ./.. 140,00 € (Gewerbezuschlag)
 - ./.. 180,00 € (Betriebskosten)
 - 532,50 € (fiktive **Nettomiete**)

Die ortsübliche Nettomiete (782,60 €) wird also nicht überschritten.

2. Ermittlung der fiktiven Bruttomiete:
 - 782,60 € (ortsübliche **Nettomiete**)
 - + 10,00 € (Untermietzuschlag)
 - + 140,00 € (Gewerbezuschlag)
 - + 180,00 € (Betriebskosten)
 - 1.112,60 € (fiktive ortsübliche **Bruttomiete**)

Die verlangte Bruttomiete von 862,50 € überschreitet die ortsübliche Bruttomiete von 1.104,41 € nicht.

Eine Erhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Miete kann jeweils nur auf der Basis der vereinbarten Mietstruktur erfolgen; ist eine Nettomiete vereinbart, wird nur die

Formulare für die Mieterhöhung

Der GRUNDEIGENTUM-VERLAG bietet die notwendigen Formulare für die Mieterhöhung mit dem Mietspiegel 2021 ab sofort an.

Es gibt sie in zwei Versionen:

1. Für Nettomietvereinbarungen (Verlagsnummer BGB 116/21) und für
2. Bruttomietvereinbarungen (Verlagsnummer BGB 114/21)

Die Formulare gibt es

- als gedruckte Version (GEV-Vertrieb, Telefon 030/41 47 69-11, vertrieb@grundeigentum-verlag.de),
- am Bildschirm ausfüllbar (ohne Rechenfunktion) über Formular-Web (<http://premium.grundeigentum-verlag.de>)
- und am Bildschirm ausfüllbar (mit Rechenfunktion) über Ratiofill (www.ratiofill.de).

Nettomiete erhöht; ist eine Bruttomiete vereinbart, wird die Bruttomiete erhöht, und damit nehmen im selben Verhältnis auch die darin enthaltenen Betriebskosten, Untermiet- und Gewerbezuschläge faktisch an der Mieterhöhung teil (vgl. Kinne/Schach/Bieber, aaO., § 558 BGB Rn. 34).

Um aus der Bruttomiete die Betriebskosten herauszurechnen, muss man sie kennen. Dem Mietspiegel 2021 ist, anders als den Vorgängern, keine Berliner Betriebskostenübersicht beigefügt, weil die letzte Erhebung der Betriebskosten für den Mietspiegel 2017 erfolgte.

Durchschnittliche Betriebskosten sind nach der Rechtsprechung des BGH allerdings ohnehin nicht zugrunde zu legen. Vielmehr müssen die konkreten auf die Wohnung „zuletzt“ entfallenden Betriebskosten ermittelt werden, um so eine Vergleichbarkeit der Bruttomiete mit den im Mietspiegel ausgewiesenen Nettowerten zu erzielen. Dies bedeutet, dass der Vermieter gehalten ist, seine tatsächlichen Betriebskosten zu



Mitglied im Berliner Verband gewerblicher Schneeräumbetriebe e.V.

030 - 613 091 70

www.winterdienst-berlin.de Forckenbeckstr. 9-13 · 14199 Berlin



bestimmen. Ob sich der Vermieter auf die Durchschnittswerte der letzten erstellten Betriebskostenabrechnung berufen darf, oder ob er eine auf den Monat des Erhöhungsverlangens entfallende Übersicht der Betriebskosten erstellen muss, ist offen. Bisher hat sich hierzu nur das Kammergericht (GE 2005, 180) dahingehend geäußert, dass es von den „zum Zeitpunkt der Abgabe des Mieterhöhungsverlangens“ geltenden Betriebskosten ausgeht.

Mieterhöhung einfach machen

Für den praktischen Gebrauch des Berliner Mietspiegels 2021 als Begründungsmittel – so er denn überhaupt als Begründungsmittel tauglich ist (siehe oben) – ist von großer Bedeutung, dass es sich um einen **Spannen-Mietspiegel** mit ausgewiesenen Unterwerten und Oberwerten handelt, weil der Gesetzgeber Spannen-Mietspiegel privilegiert. Benutzt der Vermieter als Begründung einen Spannen-Mietspiegel – gleichgültig, ob einen einfachen oder qualifizierten –, reicht es aus, wenn die verlangte neue Miete innerhalb der Spanne (zwischen Unterwert bis einschließlich Oberwert) liegt (§ 558a Abs. 4 BGB). Eine weitere Begründung ist nicht erforderlich! Der Vermieter ist auch nicht gehalten, die Orientierungshilfe zu benutzen, die dem Mietspiegel (allerdings nicht als dessen qualifizierter Bestandteil, vgl. Ziff. 10 des Mietspiegels 2021) beigelegt ist. Die Orientierungshilfe kommt überhaupt erst zum Zug, wenn der Mieter **nicht** zustimmt und auf Zustimmung verklagt werden muss (allerdings muss offen bleiben [siehe oben], ob die Rechtsprechung den Mietspiegel 2021 überhaupt als Beweismittel benutzt, nur dann käme die Orientierungshilfe überhaupt zum Tragen).

Da der Mieter aber in der weit überwiegenen Zahl der Fälle zustimmt,

1. stellt es unnützen Arbeitsaufwand dar,

für alle Mieter einer Wirtschaftseinheit die z. T. ziemlich aufwendigen Feststellungen nach der Orientierungshilfe zu treffen und anschließend noch die Berechnungen durchzuführen,

2. begibt sich der Vermieter der Chance, eine höhere Miete zu realisieren, denn ein nach der Orientierungshilfe ermittelter Mietwert kann nach der Systematik der Orientierungshilfe grundsätzlich maximal am Oberwert liegen, im Regelfall liegt er aber darunter. Ohne Anwendung der Orientierungshilfe kann der Vermieter aber – wenn die Kappungsgrenze eingehalten ist – immer den Oberwert verlangen.

Allerdings wird die Nutzung der Orientierungshilfe in der Regel die Akzeptanz für die Mieterhöhung erhöhen und besonders bei schwierigen Mietern empfehlenswert sein. Der Berliner Mietspiegel 2021 kennt wie schon seine Vorgänger, die Mietspiegel 2017 und 2019, keine Sondermerkmale mehr, mit deren Hilfe man mit dem Mietspiegel auch eine Mieterhöhung über dessen eigene Oberwerte hinaus begründen konnte.

Die formalen Schritte: Wer darf die Mieterhöhung erklären?

Das Mieterhöhungsverlangen muss durch den Vermieter abgegeben werden. Vermieter ist, wer als solcher im Mietvertrag steht und ihn unterzeichnet hat. Sind Vermieter mehrere Personen (Grundstücks- und Erbengemeinschaften, Eheleute), müssen alle die Mieterhöhungserklärung abgeben. Bei der Abgabe der Erklärung kann sich der Vermieter vertreten lassen. Eine solche Vertretung erfolgt zumeist durch eine Hausverwaltung. Sofern der Vermieter die Mieterhöhungserklärung nicht selbst abgibt, sondern ein Dritter (die Hausverwaltung, ein Rechtsanwalt oder ein sonstiger Vertreter), muss diese Vertretung offengelegt werden. Dies geschieht durch eine Vollmacht, die der Mieterhöhung grundsätzlich im Original beigelegt werden muss. Liegt die Originalvollmacht nicht bei, und weist der Mieter die Erhöhungserklärung aus diesem Grund unverzüglich (Faustregel: maximal binnen 14 Tagen) zurück, ist die Erhöhung unwirksam und eine erneute Mieterhöhungserklärung erforderlich.

Aber: Der Mieter muss sich die Kenntnis der Bevollmächtigung zurechnen lassen, wenn er aus vorangegangenen Handlungen weiß, dass der Bevollmächtigte – etwa eine Hausverwaltung – den Vermieter vertritt. Die Zurückweisung einer Mieterhöhung wegen fehlender Vollmacht

wäre in solchen Fällen treuwidrig. Grundsätzlich gilt die Empfehlung, im Zweifel der Mieterhöhungserklärung eine Originalvollmacht beizufügen, welche die Abgabe von Mieterhöhungserklärungen ausdrücklich umfassen muss. Hat den Mietvertrag ein Dritter als Vertreter des Vermieters abgeschlossen, so dürfte die Beifügung einer Originalvollmacht entbehrlich sein, wenn dieser Dritte – wiederum als Vertreter – die Mieterhöhungserklärung abgibt. Ist inzwischen eine andere Hausverwaltung bevollmächtigt, bedarf es wiederum der Vorlage einer Originalvollmacht.

Liegt eine Unterbevollmächtigung vor (bevollmächtigte Hausverwaltung beauftragt einen Anwalt mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung), ist eine Kette von Originalvollmachten vorzulegen, die bis zum Vermieter reicht.

Ein in verdeckter Vertretung abgegebenes Mieterhöhungsverlangen (wenn ihm nicht zu entnehmen ist, in wessen Namen gehandelt wird) ist unwirksam.

Auch wenn sich der Vermieter bei der Mieterhöhung eines Bevollmächtigten bedient, muss der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen *als Absender der Erklärung* genannt sein, und es muss darauf hingewiesen werden, dass der Dritte die Erklärung als Vertreter für den Vermieter abgibt.

Die Vertretung bei der Mieterhöhungserklärung war solange von größerer Praxisrelevanz, wie die Mieterhöhungserklärung in Schriftform (eigenhändige Unterschrift) abzugeben war. Inzwischen genügt die *Textform*, bei der es keiner eigenhändigen Unterschrift mehr bedarf.

Nutzt man die Textform, kann man auf Bevollmächtigte verzichten und den Hausverwalter bei Mieterhöhungserklärungen z. B. nur noch als Ausführungsgehilfen einsetzen. Das heißt: Es taucht nur der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung als Absender auf, und die Erklärung wird maschinenschriftlich oder durch Stempel mit dem Namen des Vermieters abgeschlossen. Der Hausverwalter handelt nur noch im Auftrag, aber nicht in Stellvertretung des Vermieters.

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR, BGB-Gesellschaft) als Vermieter besitzt als (Außen-)Gesellschaft Rechtsfähigkeit. Mieterhöhungen sind von der (Vermieter-) GbR und nicht mehr von den einzelnen Gesellschaftern durchzusetzen. Einer der Gesellschafter darf als Vertreter der Gesellschaft allein unterzeichnen, sofern die Vertretung offenkundig ist. Der Offenkundigkeitsnachweis kann dadurch geführt werden, dass der Gesellschaftervertrag vorgelegt wird,

Als in **Berlin-Steglitz** ansässige

HAUSVERWALTUNG

sind wir auf die Betreuung von privatem Hausbesitz in Berlin spezialisiert.

Als kleines Unternehmen haben wir keine Großobjekte. Wir bieten eine individuelle, freundliche und kompetente Betreuung für Eigentümer*innen und Mieter*innen und streben ein angenehmes und vertrauensvolles Klima an. Wir haben aber auch Erfahrung in der Durchsetzung berechtigter Interessen unserer Auftraggeber.

Ferner besitzen wir eine starke eigene Kompetenz in technischen Belangen (Instandh. u. Mod.)

Neben der „kompletten“ Verwaltung übernehmen wir auch Teil- und Einzelaufträge, wie Betriebskostenabrechnung, Mietanpassung oder Urlaubsvertretung.

Hausverwaltung Dehmel
Heesestraße 10, 12169 Berlin

mail@hvdehmel.de
(030) 7969172

Nahe S+U Rathaus Steglitz

www.hvdehmel.berlin



aus dem ersichtlich ist, wer zur Führung der Geschäfte von den übrigen Gesellschaftern legitimiert wurde. Der Einfachheit halber kann auch lediglich eine Vollmacht der übrigen Gesellschafter beigefügt werden, hier sind die gleichen Regeln zu beachten wie bei der Stellvertretung.

Ist Vermieter eine juristische Person oder Handelsgesellschaft, wird der Textform wie der Schriftform nur dann genügt, wenn der Name der natürlichen Person, welche die Verantwortung für die Erklärung übernimmt, erkennbar ist. Unterschreibt diese Person handschriftlich, muss auch die Unterschrift lesbar sein. Ist dies nicht der Fall, muss zur Wirksamkeit der Name anderweitig dem Dokument zu entnehmen sein. Bei einer GmbH & Co. KG z. B. muss der Geschäftsführer der Komplementär-GmbH genannt werden.

Weiterhin ist neben dem Namen der Vertretungsberechtigten Person auch sein Vertretungsverhältnis zum Vermieter bzw. Rechtsträger offenzulegen. Wer mit ppa., i. V. oder i. A. unterschreibt, muss die Vertretungsbefugnis ggf. beweisen. Das gilt für Angestellte eines Wohnungsunternehmens genauso wie für die einer Hausverwaltung. In der Mieterhöhungserklärung einer Aktiengesellschaft bedarf es der Angabe der Person, die die entsprechende Erklärung im Namen der Aktiengesellschaft abgibt; es reicht nicht aus, wenn sich aus dem Briefkopf die Vertretungsverhältnisse der Aktiengesellschaft gem. § 80 AktG entnehmen lassen, es muss erkennbar sein, wer die Verantwortung für die Erklärung übernommen hat. Es ist ferner grundsätzlich anzugeben, in welcher Eigenschaft (Geschäftsführer, Prokurist oder Vorstand) der Vertreter handelt.

Wird ein Grundstück veräußert, kann fraglich sein, wer und ggf. in wessen Namen eine Mieterhöhungserklärung abgegeben kann. Waren, was der Regelfall ist, vor der Veräußerung Eigentümer und Vermieter in einer Person vereinigt, wird Vermieter derjenige, der durch Rechtserwerb Eigentümer geworden ist. Der Rechtserwerb kann durch Kauf, Schenkung, Erbschaft, Erwerb in der Zwangsversteigerung oder Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz erfolgen. Entscheidend für den Übergang der Vermieterstellung bei Verkauf und Schenkung ist die Vollendung der dinglichen Rechtsänderung, also die *Eintragung des Erwerbers im Grundbuch*. Keine Rolle für das Mieterhöhungsverlangen spielt der zwischen Erwerber und Veräußerer vereinbarte Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs. Gesetzlich tritt der

Eigentumserwerb/die Änderung der Vermieterstellung bei Verkauf und Schenkung erst durch Grundbucheintragung ein. Der Veräußerer bleibt Vermieter, solange der Erwerber nicht im Grundbuch eingetragen worden ist. Die Auflassungsvormerkung ist nicht ausreichend. Der Erwerber kann grundsätzlich erst nach Eintragung in das Grundbuch eine Mieterhöhungserklärung abgeben. Eine davor abgegebene Erklärung wird auch durch die spätere Eintragung in das Grundbuch nicht geheilt.

Hat der Veräußerer vom Mieter Zustimmung zur Erhöhung auf die ortsübliche Miete verlangt, tritt der Erwerber in die sich hieraus ergebenden Rechte ein, gleichgültig, zu welchem Zeitpunkt die Mieterhöhung wirksam werden sollte. Ein vom veräußernden Vermieter abgegebenes Mieterhöhungsverlangen wirkt auch für den Erwerber, der den daraus resultierenden Zustimmungsanspruch allerdings erst ab Eintragung in das Grundbuch im eigenen Namen geltend machen kann. Ebenso kann der Erwerber erst ab Eintragung im Grundbuch die Ansprüche auf Zahlung der erhöhten Miete im eigenen Namen geltend machen, sofern der Mieter bereits vor der Eintragung des Erwerbers dem Mieterhöhungsverlangen des veräußernden Vermieters zugestimmt hat.

Der Erwerber kann allerdings auch schon vor seiner Eintragung *in Vollmacht* und im Namen des Veräußerers die Mieterhöhungserklärung abgeben. Die *Abtretung* eines Mieterhöhungsrechts wird überwiegend für unzulässig erachtet. Eine unwirksame Abtretung kann aber u. U. in eine wirksame Ermächtigung umgedeutet werden. Eine Ermächtigung des Erwerbers durch den Veräußerer (§ 185 BGB), das Mieterhöhungsrecht im eigenen Namen bereits vor der Eintragung in das Grundbuch auszuüben, wird vielfach bejaht; eine Originalermächtigung ist in diesem Fall wie bei der Stellvertretung beizufügen.

Hat der Veräußerer Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt und, mangels Zustimmung des Mieters, Zustimmungsklage erhoben, müssen bei zwischenzeitlicher Eintragung des Erwerbers im Grundbuch die Klageanträge entsprechend angepasst werden, und der Erwerber muss sein Ein-

verständnis mit dem Klagebegehren und der Fortführung des Rechtsstreits erklären. Bei einem Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung wird der Ersteigerer gemäß § 90 ZVG bereits *mit dem Zuschlag* (und nicht erst mit der Grundbucheintragung) Eigentümer des Grundstückes und kann ab diesem Zeitpunkt sämtliche Vermieterrechte geltend machen, somit auch eine Mieterhöhungserklärung abgeben. Eine Zwangsverwaltung darf jedoch nicht bestehen oder muss bereits aufgehoben sein, da das Zustimmungsverlangen ansonsten unwirksam ist.

Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen auf den/die Erben über, zu diesem Zeitpunkt tritt auch die dingliche Rechtsänderung am Grundstück und damit der Wechsel der Vermieterstellung ein. Einer Eintragung der/des Erben im Grundbuch bedarf es nicht. Der Erbe tritt automatisch in die Rechtsposition des Erblassers ein. Der Erbe ist nicht verpflichtet, sein Erbrecht durch einen Erbschein nachzuweisen; er hat auch die Möglichkeit, den Nachweis seines Erbrechts in anderer Form zu erbringen. Ein eröffnetes öffentliches Testament stellt in der Regel einen ausreichenden Nachweis für sein Erbrecht dar. Erbengemeinschaften sind, anders als die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, nicht selbst rechtsfähig. Das bedeutet, dass Mieterhöhungserklärungen immer *von allen Mitgliedern einer Erbengemeinschaft* abgegeben werden müssen. Stellvertretung ist aber zulässig (insoweit gelten die vorstehenden Ausführungen zu Bevollmächtigung/Vertretung).

Die formalen Schritte: Wer muss die Mieterhöhungserklärung erhalten?

Aus der Mieterhöhungserklärung muss genau ersichtlich sein, wer *Empfänger* der Erklärung ist. Bei der Bezeichnung des/der Erklärungsempfänger(s) können verschiedene Probleme auftreten.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber zu erklären. Wer Mieter ist, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Mietvertrag. Unproblematisch sind (nur) die Fälle, in denen es lediglich einen Mietvertragspartner auf Seiten des Mieters gibt. Wer Vertragspartner eines Mietvertrages ist, ergibt sich aus dem Vertragskopf (Rubrum)

der-Link-zum-Recht.de





in Verbindung mit den Unterschriften. Bei Abweichungen (Beispiel: beide Ehepartner sind im Rubrum aufgeführt, aber nur einer hat unterschrieben oder nur ein Ehepartner ist im Rubrum aufgeführt, aber beide haben unterschrieben) gilt, dass grundsätzlich nur der Vertragspartner geworden ist, der auch unterschrieben hat. Ohne besondere Zusätze kann auch nicht angenommen werden, dass der Ehemann als Vertreter seiner Ehefrau den Vertrag unterzeichnet. Ist ein Ehepartner im Vertragsrubrum nicht angegeben, unterzeichnet er aber den Vertrag als Mieter, ist er als Mietvertragspartei zu behandeln, und nicht etwa nur als Bürge (str.).

Ein Mieterhöhungsverlangen muss grundsätzlich *gegenüber sämtlichen Mietern*, die den Mietvertrag abgeschlossen haben, erklärt werden, sonst ist es unwirksam. Das gilt auch, wenn einzelne Mieter ausbezogen sind, ohne dass das Mietverhältnis mit ihnen beendet wurde. Die Berufung eines Mieters darauf kann aber treuwidrig sein.

Bei vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossenen Mietverhältnissen in den neuen Bundesländern sind beide Ehegatten Mieter geworden, auch wenn der Mietvertrag nur mit einem Ehegatten abgeschlossen wurde (vgl. § 100 Abs. 3 Satz 1 ZGB). Zwar richten sich derartige Mietverhältnisse vom 3. Oktober 1990 an gemäß Art. 232 § 2 EGBGB nach den Vorschriften des BGB, damit entfällt jedoch nicht rückwirkend die Stellung als Mieter. Die Mieterhöhungserklärung ist deshalb in diesen Altfällen an beide Ehegatten als Mieter zu richten.

Enthält der Mietvertrag eine wirksame Bevollmächtigungsklausel, gilt eine *an alle Mieter gerichtete, aber nur einem Mieter zugestellte* Mieterhöhungserklärung als sämtlichen Mietern zugegangen.

Die formalen Schritte: Textform statt Schriftform

Gemäß § 558a BGB ist das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB dem Mieter *in Textform* (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen. Die an die Textform gestellten Voraussetzungen sind nicht so streng wie die der Schriftform nach § 126 BGB. Alle Erklärungen, die der (strenger) Schriftform genügen, erfüllen grundsätzlich auch die Voraussetzungen der Textform.

Im Mietrecht ist Textform bei einer ganzen Reihe von Willenserklärungen zugelassen, u. a. auch bei der Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Aber **Achtung:** Bei Mietverträgen über *mehr als ein Jahr* bzw. einem entsprechenden *Kündigungsauschluss* ist Schriftform erforderlich.

Textform heißt, dass die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden muss (§ 126b BGB).

§ 126b BGB erfasst zunächst die Abgabe der Erklärung mit dem traditionell beschriebenen *Papier* (Formular), das z. B. mittels Post oder Boten überbracht wird. Ist vom Gesetzgeber Textform vorgesehen, kann die Erklärung nach wie vor in der (strengen) Schriftform abgegeben werden. Neu ist im Wesentlichen nur, dass die Urkunde auch anders als auf Papier abgegeben und übermittelt werden kann, wovon mietrechtlich allerdings im Hinblick auf die Beweisführung gewarnt werden muss.

Die Urkunde (Mieterhöhungserklärung) kann jetzt auch durch *Telefax* übermittelt werden, wobei hierunter zunächst das traditionelle Telefax fällt, in dem der ankommende Text sogleich ausgedruckt wird. Ein Fax kann nicht in Schriftform abgegeben werden, da es auf die eigenhändige Unterschrift ankommt und ein Fax nicht als Original, sondern als Kopie ankommt. Nach § 126b BGB kann die Erklärung auch auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben werden. Damit ist die Übermittlung per *Telex, Tele- oder Computerfax*, aber auch per *eMail* gemeint. Die Übermittlung des Dokuments kann also auch papierunabhängig erfolgen. Letztlich ist auch das traditionelle Fax keine papiergebundene Übermittlung, sondern es werden elektronische Signale übermittelt, die lediglich beim Empfänger ausgedruckt werden. Ob der Empfänger das Dokument ausdruckt, ist seine Sache, er kann es elektronisch speichern und

jeweils wieder aufrufen. Der Empfänger muss nur die Möglichkeit zum Lesen und zur dauerhaften Wiedergabe haben, die sprachliche Übermittlung reicht nicht aus. Bei einer SMS fehlt es an dem Erfordernis der dauerhaften Wiedergabe, sie scheidet zur Erfüllung der Textform aus.

Der Absender muss erkennbar sein, d. h. die Person des Erklärenden muss genannt werden. Das war bisher schon so, und daran ändert sich auch nichts. Allerdings ist die eigenhändige Unterschrift am Ende des Dokuments nicht mehr notwendig, kann jedoch erfolgen. Wichtig ist nur, dass der *Abschluss der Erklärung erkennbar* gemacht wird. Dem Vermieter, der die Mieterhöhungserklärung abgibt, wird überlassen, wie er den Abschluss der Erklärung erkennbar macht. Das wird üblicherweise durch Namensnennung gemacht, einen Zusatz wie etwa „diese Erklärung ist nicht unterschrieben“ oder „Das Schreiben ist auch ohne Unterschrift wirksam“; man kann ein Namens-Faksimile benutzen, eine eingescannte Unterschrift oder den Abschluss auf andere Weise kennzeichnen (z. B. „Mit freundlichen Grüßen, Ihr Vermieter“). Es muss nur zum Ausdruck gebracht werden, dass die Erklärung abgeschlossen ist.

Wird die Erklärung als elektronische Datei übermittelt, so muss sie zur Wahrung der Textform nicht elektronisch signiert werden. Wer die elektronische Übersendung wählt (z. B. eMail), muss aber den Zugang sicherstellen, denn auch eine eMail in Textform ist nur wirksam, wenn sie dem Mieter zugeht. Der PC des Mieters ist aber nur dann eine Empfangsvorrichtung (§ 130 BGB) vergleichbar einem Briefkasten, wenn zwischen den Vertragsparteien der Austausch elektronischer Post entweder *ausdrücklich vereinbart* wurde oder sich das aus den Umständen ergibt (z. B. mehrmalige wechselseitige Korrespondenz auf diesem Wege in der Vergangenheit oder Nennung einer eMail-Adresse auf dem Briefbogen des Mieters).

Wegen der Beweisprobleme für den Zugang ist vor der Abgabe von Mieterhöhungserklärungen per Fax oder eMail zu warnen, auch wenn jedenfalls beim Telefax der O. K.-Vermerk des Telefaxsendeprotokolls als Beweis des ersten Anscheins für den Zugang ausreicht.

Zu beachten ist bei der Mieterhöhungserklärung in Textform, dass der Mieterhöhungserklärung selbst auch Anlagen oder eine Vollmacht beigelegt werden können bzw. müssen. Anlagen, wie z. B. eine Kopie des Mietspiegels, das Sachverständigen-gutachten oder Ähnliches, bedürfen grund-

Sachverständigenbüro



Roland R. Vogel

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Grundstücks- und Gebäudebewertungen

Kurfürstendamm 102
10711 Berlin
www.ImmoExpert.de

Tel. 030/890 295-0
Fax 030/893 12 17
info@ImmoExpert.de



sätzlich keiner Unterschrift, jedenfalls nicht vom Erklärenden der Mieterhöhung, so dass die Beifügung von Anlagen keinerlei Probleme macht.

Problematisch werden kann jedoch die Beifügung einer Vollmacht, die ausschließlich im Original vorzulegen ist. Die Mieterhöhungserklärung selbst kann mithin zwar in Textform erfolgen; sofern der Vermieter sich allerdings vertreten lässt, genügt die Beifügung einer Vollmacht nur dann dem Wirksamkeitserfordernis, wenn die Vollmacht *im Original* beigefügt ist. Ansonsten kann der Empfänger der Mieterhöhung, mithin der Mieter, die Erklärung und damit die gesamte Mieterhöhung gem. § 174 BGB zurückweisen. Die Mieterhöhungserklärung kann für diesen Fall zwar noch einmal abgegeben werden, unter Umständen geht jedoch dann weitere Zeit verloren.

In wenigen Fällen kann allerdings die Verwendung der Textform anstelle der Schriftform fatale Folgen haben: bei Zeitmietverträgen von mehr als einem Jahr, denn für sie gilt grundsätzlich das Schriftformerfordernis gem. § 550 BGB. Liegen wirksame Zeitmietverträge vor oder ist die Kündigung für mehr als ein Jahr ausgeschlossen, ist die lediglich in Textform abgegebene Mieterhöhungserklärung zwar wirksam, die damit einhergehende Vertragsänderung (Mieterhöhung) ist aber nicht *schriftlich* vereinbart worden. **Folge:** Aus dem Zeitmietverhältnis wird ein solches auf unbestimmte Zeit, und auch der vereinbarte Kündigungsausschluss entfällt mit der Folge, dass das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann. In solchen Fällen sollte die Mieterhöhungserklärung deshalb in Schriftform abgegeben und der Mieter veranlasst werden, auf derselben Urkunde seine Zustimmung schriftlich zu erklären. Eine solche schriftliche Zustimmung kann der Vermieter verlangen (Beuermann, *Miete und Mieterhöhung*, S. 244). Die bloße mündliche Zustimmung oder die konkludente Zustimmung durch Zahlung der erhöhten Miete heilt das Schriftformerfordernis nicht.

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (GE 2005, 1431) ist ein Mieterhöhungsverlangen in Textform auch dann als ausreichend erachtet worden, wenn im Mietvertrag formularmäßig die Schriftform für Vertragsänderungen vereinbart ist.

Inhalt der Mieterhöhungserklärung

Das Mieterhöhungsverfahren ist ein formalisiertes Verfahren und muss bestimmte Inhalte unabdingbar aufweisen, auf andere kann dagegen verzichtet werden.

Unverzichtbar sind:

1. Name und Anschrift des/der Vermieter(s)
2. Name und Anschrift des/der Mieter(s)
3. Die korrekte *bisherige* Miete (Ausgangsmiete)
4. Eine unmissverständliche *Aufforderung* an den Mieter, *einer Mieterhöhung zuzustimmen*. Die gewünschte *Mieterhöhung ist als Betrag und/oder die neue verlangte Miete* ist zu nennen. Der Mieter muss ausdrücklich zur Abgabe einer Zustimmungserklärung aufgefordert werden (nicht ausreichend ist: „Ihre Miete beträgt ab ...“). Formulierungen, die den Anschein einer einseitigen Neufestsetzung der Miete erwecken („wird Ihre Miete neu festgesetzt/festgelegt/angepasst ...“), sind zu vermeiden. Zahlt der Mieter auf solche Mieterhöhungsschreiben die verlangte Miete, kommt keine konkludente Vertragsänderung zustande, weil der Mieter sie nicht als Vertragsangebot auffassen durfte, das er auch ablehnen kann.
5. Die *Wohnfläche* muss angegeben sein.
6. Das *Mieterhöhungsverlangen* muss *begründet* werden.

Für die Begründung mit dem Mietspiegel gilt im Detail Folgendes:

- Der Mietspiegel braucht in Berlin nicht beigefügt zu werden, weil er allgemein zugänglich und kostenlos erhältlich ist.
- Der Vermieter muss das zutreffende *Rasterfeld benennen* (LG Berlin, GE 2005, 1063). Die Angabe eines falschen Rasterfeldes führt nicht zur formellen Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens (str.).
- Der Vermieter muss alle Werte des zutreffenden Rasterfeldes nennen – also Oberwert, Mittelwert und Unterwert – oder die Mietspiegeltabelle in Kopie beifügen (LG Berlin, GE 2005, 1062). Am sichersten ist es, die Kopie der Mietspiegeltabelle beizufügen und das zutreffende *Mietspiegelfeld* zu markieren.
- Sofern Kürzungsbeträge (sog. Drittmittel wie Zinszuschüsse für Modernisierung, Mieterdarlehen etc., vgl. § 559a BGB) zu berücksichtigen sind, müssen die entsprechenden Angaben gemacht werden.
- Stimmen die Mietstrukturen des Ausgangsmietzinses nicht mit denen des Mietspiegels überein (Bruttomiete/Nettomiete), muss im Mieterhöhungsverlangen dargelegt werden, wie umgerechnet wird.

Verzichtbare Inhalte des Mieterhöhungsschreibens sind:

1. Angaben zur Einhaltung der Kappungsgrenze

2. Angaben zur Einhaltung der Jahres-sperrfrist/15-Monatsfrist
 3. Angaben zum Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete zu zahlen ist
 4. Angaben zur Orientierungshilfe.
- Derartige Angaben sind zwar nicht erforderlich, aber sinnvoll. Sollte es zu einer Klage kommen, müssen sie ohnehin nachgeholt werden.

Zugang sicherstellen!

Geht der Streit um eine Mieterhöhung vor Gericht (Zustimmungsklage), hängen Erfolg oder Misserfolg oft nicht von der „inneren Berechtigung“ der Mieterhöhung ab, sondern oft von formalen Kleinigkeiten. Eine dieser „Kleinigkeiten“ ist die *Zustellung* des Mieterhöhungsschreibens. Im Zivilrecht gilt, dass jeder, der einen Anspruch stellt, sämtliche Anspruchsgrundlagen beweisen muss. Der (fristgerechte) Zugang des Mieterhöhungsschreibens beim Mieter gehört dazu.

Den Zugangsbeweis zu vereiteln, ist einfach. Mieter (und ihre Anwälte) sind erfinderisch in solchen Dingen:

- Einfachste Variante: „Ich habe ein solches Schreiben nie erhalten.“
- Erfinderische Variante: „Ich habe einen leeren Briefumschlag erhalten.“
- Treuherzige Variante: „Mein Hausbriefkasten lässt sich nicht abschließen, der Brief ist nicht angekommen.“
- Solidarische Variante: „Ich habe die Mieterhöhung von Herrn Müller in der dritten Etage erhalten, Herr Müller hat möglicherweise meine erhalten.“

Wenn man sich an die folgenden Empfehlungen hält, wird es kaum Probleme geben. Das Mieterhöhungsverlangen ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die erst mit dem Zugang beim Mieter wirksam wird (§ 130 BGB). Der Empfänger braucht nur die

DAHLKE

Teppichboden Berlin
Fachhandel und Verlegung



**Teppichboden
für Gewerbe und Objekt
Treppenläufer
aus Kokos oder Sisal
Sauberlaufzonen**

Seit über 30 Jahren Ihr Partner mit kompetenter, freundlicher Beratung, fairen Angeboten ohne Kostenfallen, erstklassigem, zuverlässigem Service.

www.teppichboden-berlin.de



abstrakte Möglichkeit zu haben, Kenntnis von der Erklärung zu nehmen.

Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass die Erklärung dem Mieter zugegangen („in den Machtbereich des Mieters gelangt“) ist. Soweit es auch auf den Zeitpunkt der Zustellung ankommt, muss auch der Zeitpunkt des Zugeschens bewiesen werden. In einem ggf. zu führenden Prozess ist dieser Nachweis unabdingbar. Eine 100 %ig sichere Möglichkeit, den Zugangsbeweis zu führen, gibt es leider nicht, nicht einmal durch die Zustellung über den Gerichtsvollzieher. Doch der Reihe nach.

Die Mieterhöhungserklärung muss dem Mieter an die Adresse zugestellt werden, an der er seinen *Lebensmittelpunkt* hat. Das wird in der Regel die Wohnung sein, für die eine Mieterhöhung verlangt wird. Ist der Mieter aber bereits ausgezogen und hat seinen Lebensmittelpunkt verlegt, obwohl das Mietverhältnis rechtlich noch nicht beendet ist, hat die Zustellung an die neue Adresse zu erfolgen.

Zu denken ist auch an Fälle, wo der Mieter für längere Zeit im Ausland weilt oder beispielsweise einsitzt.

Ist bei mehreren Mietern einer ausgezogen, ist ein Blick in den Mietvertrag erforderlich. Viele Mietverträge enthalten Klauseln, wonach Mieter sich gegenseitig bevollmächtigen, Erklärungen des Vermieters entgegenzunehmen. Solche nur die Entgegennahme von Willenserklärungen regelnden Bevollmächtigungsklauseln sind wirksam, auch wenn sie nur formularmäßig getroffen worden sind. Auch wenn der Mietvertrag eine solche Empfangsvollmacht enthält, ist in diesen Fällen darauf zu achten, dass der ausgezogene Mieter die Vollmacht nicht widerrufen hat, wozu er berechtigt ist. Teilweise wird sogar angenommen, ein solcher Widerruf könne auch konkludent – durch den Auszug – erfolgen. Hat der ausgezogene Mieter die Bevollmächtigungsklausel widerrufen oder enthält der Mietvertrag ohnehin keine, ist das Mieterhöhungsschreiben an die neue Adresse des ausgezogenen Mieters zu richten.

Grundsätzlich sollten Mieterhöhungserklä-

rungen an alle, auch an ausgezogene Mieter gerichtet sein. Zwar wird von einer Mindermeinung angenommen, bei Vorhandensein einer wirksamen Bevollmächtigungsklausel zur Entgegennahme von Willenserklärungen reiche es auch aus, wenn diese nur an einen von mehreren Mietern gerichtet sei, solange aus der Erklärung jedenfalls hervorgehe, dass die Mieterhöhung von allen Mietern verlangt werde. Die Mehrheitsmeinung ist anderer Auffassung. Deshalb der Rat, die Mieterhöhungserklärung grundsätzlich an alle Mieter zu richten.

Für die diversen Zustellungswege – Papierformen, elektronische Übermittlung – und ihre Beweiskraft gilt Folgendes:

1. Beweisbarer Inhalt: Generell gilt für alle Zustellverfahren, dass nicht nur die *Zustellung* eines Schriftstückes an sich, sondern auch dessen *Inhalt* – die Mieterhöhungserklärung – bewiesen werden muss. Abgesehen von der Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher (GV), bei der dem GV eine zusätzliche Abschrift auszuhändigen ist, muss darauf geachtet werden, dass bewiesen werden kann, dass die Mieterhöhung an Mieter Müller auch in den Umschlag mit der Adresse des Mieters Müller gesteckt wird. Das erreicht man durch Beiziehung von belastbaren Zeugen und entsprechendes Abhaken auf der Mieterliste.

2. Normaler Brief: Bei Abgabe von Erklärungen mit rechtlichen Konsequenzen (z. B. Ankündigung einer Wohnungsmodernisierung, Mieterhöhung, Kündigung, u. U. auch Abmahnung) muss man den Empfang dieses Schreibens durch den Mieter nachweisen können. Eine Übersendung der Mieterhöhungserklärung lediglich auf dem normalen Postweg reicht für einen Zugangsbeweis nicht aus, denn eine normale Postsendung liefert nicht den Anscheinsbeweis, dass sie den Empfänger auch erreicht hat.

3. Einwurf-Einschreibebrief: Eine relativ sichere Methode. Der Postbote wirft den Brief in den Briefkasten und dokumentiert das. Der Absender erhält – aber nur gegen Gebühr – einen Datenauszug. Der stellt – das ist der Nachteil – keine Urkunde dar, weshalb darin teilweise kein Zugangsbeweis gesehen wird. Andererseits wird ein einfaches Bestreiten des Mieters, der Brief sei nicht zugegangen, auch als unzulässig betrachtet und von einer Beweislastumkehr ausgegangen, wenn der Vermieter den Datenauszug vorlegt. Das Einwurfeinschreiben bietet also auch keine absolute Sicherheit für den Zugangsbeweis.

4. Einschreiben mit Rückschein: Im Gegensatz zur landläufigen Auffassung ein relativ

unsicherer Weg. Bei diesem Einschreiben muss der Mieter selbst den Empfang quittieren. Wird er vom Postboten nicht angetroffen, legt der eine Benachrichtigungskarte in den Briefkasten. Die enthält nur den Hinweis, dass ein Einschreiben zur Abholung bereit liegt. Einen Hinweis auf den Absender oder den Gegenstand des Einschreibens enthält die Karte nicht. Das reicht für einen Zugangsbeweis nicht aus. Eine allgemeine Regel, wonach man verpflichtet ist, einen Einschreibebrief – zumal einen, mit dem unter gegebenen Umständen nicht gerechnet werden muss – bei der Post abzuholen, gibt es nicht. Damit ist nicht generell ausgeschlossen, auch ein nicht abgeholtes Einschreiben fiktiv als Zugang zu werten. Musste der Mieter mit dem Zugang einer Mieterhöhungserklärung rechnen – etwa aufgrund eines Gesprächs mit dem Vermieter/Hausverwalter –, darf er den Zugang nicht vereiteln, indem er beispielsweise ein Einschreiben nicht abholt, seinen Briefkasten nicht beschriftet oder es dem Vermieter nicht meldet, wenn der Briefkasten defekt ist und die Gefahr besteht, dass Post entwendet wird. Der Mieter muss auch in Abwesenheit (z. B. Urlaub) Sorge dafür tragen, dass ihm Post zugestellt werden kann.

5. Zustellung durch den Gerichtsvollzieher: Eine sehr sichere Möglichkeit. Ein Mieterhöhungsverlangen gilt als zugegangen, wenn die Zustellung durch einen Gerichtsvollzieher (GV) erfolgt. Das kann jeder Gerichtsvollzieher (nicht nur der für den Zustellbezirk zuständige) sein. Dem GV ist die zuzustellende Mieterhöhungserklärung nebst Abschrift davon zu übergeben. Der Charme dieses Weges liegt nicht nur im Zugangsbeweis, der damit geführt werden kann, sondern auch in den Möglichkeiten der Ersatzzustellung. Der GV kann die Erklärung nämlich auch Mitbewohnern und/oder Familienangehörigen übergeben, sie bei Annahmeverweigerung schlicht zurücklassen oder in den Briefkasten niederlegen. Ist das alles nicht möglich, wird die Erklärung förmlich bei der Post niedergelegt (§ 181 ZPO), und der Mieter erhält eine Benachrichtigung. In diesem Fall ist mit dem Einwurf der Benachrichtigungskarte die Zustellung bewirkt. Die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher kann fehlschlagen, wenn der Mieter ausgezogen ist und der GV die neue Adresse nicht kennt.

6. Telefax: Ein Telefax bietet keinen Anscheinsbeweis für den Zugang.

7. eMail: Anscheinsbeweis für den Zugang nur, wenn der Mieter eine Eingangs- und Lesebestätigung erteilt.

**grundeigentum
verlag** online
CMdBH

**Elektronische Formulare des
Grundeigentum-Verlages unter:
<http://premium.grundeigentum-verlag.de>
www.ratiofill.de**



8. Persönliche Übergabe mit Empfangsbekanntnis: Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn Sie Ihre Mieterhöhungserklärung persönlich – noch sicherer: unter Zeugen – übergeben und sich auf der Zweitschrift vom Empfänger den Erhalt mit dessen Unterschrift bestätigen lassen. Dann haben Sie einen gerichtsfesten Nachweis, dass Ihr Brief auch angekommen ist. Das jetzt noch einzig denkbare Gegenargument, dass die Mieter-Unterschrift unter der Empfangsquittung gefälscht sei, lässt sich in der Praxis leicht widerlegen.

9. Zustellung durch Boten: Eine sichere Möglichkeit ist auch die Zustellung durch Boten. Als Bote geeignet ist grundsätzlich jede Person, die lesen und schreiben kann. Das kann durchaus auch ein etwas älteres Kind sein, das aber schon so „erwachsen“ sein muss, dass es weiß, worum es geht. Bote kann auch ohne Weiteres ein Familienangehöriger sein. Ausgeschlossen sind lediglich Personen, die gleichzeitig selbst Vermieter im Rahmen des betroffenen Mietverhältnisses sind, weil dieser „Bote“ im Rechtsstreit als Vermieter Kläger wäre und nicht in eigener Sache gleichzeitig Zeuge sein kann. Das Verfahren der Botenzustellung ist denkbar einfach. Zunächst einmal lassen Sie den Boten Ihr Schreiben lesen – er soll schließlich dann, wenn es darauf ankommt, nicht nur die Zustellung irgendeines, sondern dieses konkreten Briefes bezeugen können. Dann kuvertieren Sie den Brief vor den Augen des Boten und schicken diesen los. Es reicht aus, wenn der Bote Ihren Brief in den Briefkasten des Mieter einwirft, eine persönliche Übergabe an den Empfänger ist nicht erforderlich. In dem Moment, in dem das Schreiben in den Briefkasten des Empfängers fällt, ist es diesem zugegangen – was anschließend mit dem Brief passiert, kann dem Vermieter gleichgültig sein. Hierüber macht der Bote auf der bei Ihnen verbleibenden Zweitschrift Ihres Briefes einen Vermerk und bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er an einem bestimmten Tag zu einer bestimmten Uhrzeit das Original Ihres Schreibens in den Briefkasten des Mieters eingeworfen hat.

Zu guter Letzt das Widerrufsrecht

Mieterhöhungen stellen eine Vertragsänderung dar. Damit stellte sich die Frage, ob der Vermieter bei einer Mieterhöhung den Mieter auf ein Widerrufsrecht hinweisen muss. Dazu gibt es höchstrichterliche Rechtsprechung: Der Mieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht widerrufen (BGH vom 17. Oktober 2018 - VIII ZR 94/17 - GE 2018, 1521).

Mieterhöhung für preisfreie Wohnungen nach § 558 BGB in Berlin

Netto-Kaltmietvereinbarung

Vermieter (Name, Anschrift): Herrn _____ Frau _____ Eheleute _____ Berlin _____	Vermieter wird vertreten durch (Name, Anschrift): Wohnungsnummer: _____ Berlin, den _____
---	---

Betr.: Zustimmung zur Mieterhöhung für Ihre Wohnung gemäß obstehender bzw. folgender Anschrift:

Sehr geehrte Mieterin(nen)! Sehr geehrte(r) Mieter!

Gemäß § 558 BGB werden Sie hiermit gebeten, einer Erhöhung der monatlichen Miete¹⁾ für Ihre Wohnung von zur Zeit _____ € um _____ € auf _____ € zuzustimmen.

Zur Begründung verweise ich auf

die auf der Rückseite aufgeführten Vergleichswohnungen

den öffentlich zugänglichen Berliner Mietspiegel 2021

Ihre Wohnung ist in das Mietspiegelfeld einzuordnen,

Untervert _____ €/m² | Mittelwert _____ €/m² | Oberwert _____ €/m²

Ihre Wohnung liegt aufgrund von Minderausstattung um 2,22 €/m² mtl. | 1,43 €/m² mtl. | 0,43 €/m² mtl. | 1,47 €/m² mtl. unter den Werten des genannten Mietspiegelfeldes.

Fläche Ihrer Wohnung _____ m²; damit verlangte Miete je m² monatlich _____ €. Die ortsübliche Miet wird damit nicht überschritten.

Die erhöhte Miete liegt hinsichtlich der Kappungsgrenze gem. § 558 Absatz 3 BGB im gesetzlichen Rahmen (Erhöhungen der Miete wegen Betriebskostenänderungen sowie Modernisierungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt). Die bisherige Miete ist seit einem Jahr unverändert gewesen, die Wartefrist (§ 558 Absatz 1 BGB) eingehalten.

Ihre Miete²⁾ betrug am³⁾ _____ €

Ihre neue Miete beträgt ab Beginn des 3. Monats, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt, d. h. ab _____ €

zuzüglich Vorschüsse für Betriebskosten _____ €

zuzüglich Vorschüsse für Heiz- und Warmwasserkosten _____ €

zuzüglich Kosten für³⁾ _____ €

Gesamt _____ €

Zustimmendes ankreuzen, Unzustimmendes streichen

1) Entweder nur mit Hilfe von Vergleichswohnungen begründen (Entsprechendes ankreuzen) oder mit beiden Begründungsmitteln (Vergleichswohnungen und Mietspiegel 2021) arbeiten und beides ankreuzen; Begründung nur mit Mietspiegel 2021 riskant (vgl. Mietspiegelbeilage zu DAS GRUNDEIGENTUM 9/2021!)
2) Vertragsmiete, Netto-Kaltmiete.
3) Vertragsmiete (siehe Fn. 1) drei Jahre vor der Mieterhöhung.
3) Gegebenenfalls weitere Beträge, die erhoben werden, zum Beispiel für Garage, teilgewerbliche Nutzung, Möblierung etc.

Herausgeber: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin in Zusammenarbeit mit dem Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V., Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin – Keine Haftung der Herausgeber
Nur Original mit rotem Randstreifen, sonst Raubkopie!
 für Rechts- und Formirrtümer. Nachdruck und jegliche andere Art der Vervielfältigung einschließlich der Einarbeitung in Datenverarbeitungsprogramme verboten.

Formulare für die Mieterhöhung

Der Grundeigentum-Verlag stellt für Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB die Formulare BGB 116/2021 (für Netto-Kaltmietvereinbarungen) und BGB 114/2021 (für Brutto-Kaltmietvereinbarungen) zur Verfügung. Die Formulare sind so ausgelegt, dass den Bedenken gegen die Wirksamkeit des Berliner Mietspiegels 2021 Rechnung getragen werden kann. Mit den Formularen kann die Mieterhöhung alleine mit Vergleichsmieten, mit Vergleichsmieten in Kombination mit dem Berliner Mietspiegel 2021 oder auch nur mit dem Mietspiegel 2021 als Begründungsmittel durchgeführt werden. Für Letzteres besteht ein gewisses Risiko, weil nicht klar ist, ob der Mietspiegel 2021 überhaupt zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen geeignet ist (vgl. dazu die vorstehenden Ausführungen von Beuermann Seite 21 f. und von Blümmel Seite 23 f., 26 ff.). In den meisten Fällen wird zwar der Mieter dieses Begründungsmittel akzeptieren, falls er aber nicht zustimmt, könnte die Zustimmungsklage unter Umständen als unbegründet abgewiesen werden. Dadurch, dass die Rückseite des Formulars für eine Liste von Vergleichsmieten benötigt wird, entfällt der früher übliche Abdruck der Mietspiegeltabelle. Da der Mietspiegel öffentlich bekanntgemacht worden ist, reicht es aus, wie im Formular vorgesehen, das Mietspiegelfeld und die jeweils drei Werte zu nennen.

Verkaufen Sie Ihre Immobilie zum Höchstgebot!



Berlin-Mahlsdorf, Einfamilienhaus:
Limit € 158.000,-/Erlös € 338.000,-



Berlin-Westend, Eigentumswohnung:
Limit € 355.000,-/Erlös € 450.000,-



Berlin-Tempelhof, Doppelhaushälfte:
Limit € 998.000,-/Erlös € 1.235.000,-



Berlin-Friedrichshagen, Mietshausensemble:
Limit € 1.950.000,-/Erlös € 2.055.000,-



Berlin-Grünau, Wohn-Gewerbeobjekt:
Limit € 595.000,-/Erlös € 658.000,-



Rüdersdorf b. Berlin, Wassergrundstück:
Limit € 595.000,-/Erlös € 1.050.000,-

www.dga-ag.de/immobilie-verkaufen.html

- Seit über 35 Jahren Deutschlands größtes Grundstücksauktionshaus mit tausenden versteigerten Immobilien
- Vierteljährlicher Auktionsrhythmus – Kaufverträge sofort nach Zuschlag
- Öffentlich bestellte und vereidigte Grundstücksauktionatoren
- Notare überwachen die Versteigerung – Zuschlagserteilung nur an den Meistbietenden
- Über 200.000 Katalogleser in ganz Europa

Nutzen auch Sie unsere Auktionen für Ihr erfolgreiches Immobiliengeschäft!

Wir unterbreiten Ihnen gern ein kostenfreies Angebot!



DEUTSCHE GRUNDSTÜCKSAUKTIONEN AG

Kurfürstendamm 65, 10707 Berlin

Tel.: 030-884 68 80, info@dga-ag.de, www.dga-ag.de