

## Mieterhöhungen

Mieterhöhungen werden wohl von keinem Mieter freudig aufgenommen.

Bei den Beratungen in unseren Sprechstunden wurde bei der Prüfung solcher Schreiben festgestellt, dass viele dieser Forderungen unberechtigt sind oder in der Höhe nicht der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen.

Jeder Mieter sollte das Erhöhungsverlangen gründlich prüfen oder, möglichst mit fachlicher Unterstützung durch einen sachkundigen Rechtsanwalt oder den Kontakt zu einem der Berliner Mietervereine (siehe unter unserem Link „Andere MV“), auf seine Rechtmäßigkeit überprüfen lassen.

Natürlich sind wir auch bereit, den Mietern in unseren Sprechstunden Unterstützung zu gewähren.

Die Mieter selbst können eine Berechnung der Spanneneinordnung ihrer Wohnung in den Berliner Mietspiegel 2011 im Internet vornehmen. Hinweise dafür sind in unserer WEB-Seite im Punkt „Berliner Mietspiegel“ eingearbeitet.

Die von uns bisher festgestellten hauptsächlich inhaltlichen Probleme sind:

- Von den Mietern selbst veranlasste und bezahlte Einbauten - meist in der Küche (Herd und Spüle) oder im Bad (eigene Verfließung oder eigene Sanitärausrüstungen) - werden nicht berücksichtigt. Die Formulierung im Berliner Mietspiegel im Punkt 6.3 lautet:

*„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.“*

- Oftmals werden Sanitätsausrüstungen als besondere und hochwertige Ausstattung bezeichnet, obwohl das nicht zutreffend ist. Es genügt nicht, dass diese Ausrüstungen neu eingebaut wurden, sie müssen auch einem hochmodernen Standard entsprechen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat zum Beispiel in dem Urteil vom 02.07.2008 – 4 C 95/08 -) bezüglich einer modernen Entlüftung wie folgt entschieden:

*„Das wohnwerterhöhende Merkmal „moderne Entlüftung bei einem innenliegenden Bad“ ist nicht schon dann gegeben, wenn die Entlüftungsanlage aus dem Jahr 2004 stammt und besonders leise läuft. Nach Ansicht des Amtsgerichts verfügen modernere Entlüftungsanlagen über Feuchtigkeitssensoren und kontrollieren auf diese Weise automatisch die Be- und Entlüftung, das heißt sie ermitteln selbsttätig, wann die verbrauchte Luft durch frische Luft ersetzt werden muss. Darüber hinaus werde bei modernen Entlüftungsanlagen die kalte Außenluft über einen Wärmetauscher mithilfe der warmen Abluft zuvor erwärmt.“*

- Besondere Aufmerksamkeit sollte auch der richtigen Bewertung in der Spanneneinordnung „Wohnumfeld“ gelten. Auch wenn die entsprechende Hausnummer im Berliner Straßenverzeichnis nicht als lärmbelastet eingeordnet ist, können Wohnungen, wegen ihrer Lage an Verkehrswegen oder in der Nähe von Gewerbeobjekten, von starkem Lärm belästigt werden. Entscheidend ist dafür die Aussage im Punkt 12 des Berliner Mietspiegels:

*„Die verkehrsbelasteten 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 zum Beispiel sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrsbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht vom Verkehrslärm betroffen sind. Weiter Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung Nr. 11.5 – Wohnumfeld).“*

- Ob ein Müllstandsplatz in die Spanneneinordnung „gepflegte Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich“ wohnwerterhöhend eingesetzt werden kann, hängt von den konkreten Bedingungen ab. So hat zum Beispiel das Amtsgericht Lichtenberg entschieden, dass das Aufstellen von Müll-

behältern aus Beton und Blech, in denen die Abfalltonnen eingestellt werden, nicht wohnwert-erhöhend sind.

Im Urteil des AG Lichtenberg vom 23.8.07 - 10 C 88/07 – heißt es unter anderem:

*„Eine Müllstandsfläche ist gestaltet, wenn Mülltonnen oder Container nicht nur auf dem Grundstück aufgestellt sind, sondern hierfür ein gesonderter Müllstandplatz angelegt worden ist, der räumlich begrenzt ist und der so angelegt ist, dass die Müllbehälter nicht auf den ersten Blick sichtbar sind. Von einer weder wohnwerterhöhend noch wohnwertmindernd zu berücksichtigenden Müllstandsfläche unterscheidet sich eine gestaltete Müllstandsfläche ferner dadurch, dass sie optisch ansprechend errichtet ist und dem Betrachter so das Bild eines gepflegten Wohnumfeldes vermittelt.*

*Dies ist bei den ... Müllstandsflächen, die für die Mieter des Hauses ... zugänglich sind, nicht der Fall ... bei denen es sich ... um eine Metall- und Betonkonstruktion handelt...“*

Das sind nur einige Beispiele, die bei der Einordnung der Wohnungen zu beachten sind und das Ergebnis wesentlich beeinflussen können. Man sollte deshalb dieser Frage unbedingt große Aufmerksamkeit widmen.

Den Mietern stehen dafür mindestens zwei Monate Bedenkzeit zur Verfügung. Es steht für eine Formulierung eines Widerspruchs ausreichend Zeit zur Verfügung. Dieses kann zunächst allgemein gehalten werden, da die Mieterhöhungsverlangen in der Regel auch keine genaue Bewertung der Spanneinordnungen des Mietspiegels enthalten.

Sollte der Widerspruch mit allgemeinen Behauptungen vom Kundenzentrum abgelehnt werden, sollte das nicht hingenommen werden, wenn die Mieter glauben, dass ihr Standpunkt ausreichend begründet ist. Es bleibt die Möglichkeit, ein Gespräch mit dem zuständigen Kundendienstberater zu beantragen oder auch eine **Teilzustimmung zum Mieterhöhungsverlangen** auszusprechen. Im Internet gibt es dafür Formulierungshilfen.

Die Mieter sollten bedenken, dass sich die jetzt erhöhten Mieten bei den Erhebungen zum nächsten Berliner Mietspiegel für alle Mieter der Stadt als Mietsteigerung auswirken werden.