

## Berliner Mietspiegel 2007

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang



Berlin, im Juli 2007

**Liebe Berlinerinnen und Berliner,**

mit dem vorliegenden Berliner Mietspiegel 2007 wird weiterhin Klarheit über die Mieten in unserer Stadt gewährleistet. Es steht erneut ein qualifizierter Mietspiegel zur Verfügung, auf dessen Angaben sich alle Vertragspartner verlassen können. Ich bin mir sicher, dass dieser Mietspiegel ein rechtssicheres Instrument sein wird, das Mieterinnen und Mieter wirksam vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen kann.

Besonders wichtig ist mir, dass der Mietspiegel weiterhin realistisch die Berliner Mietenlandschaft abbildet. Es wurden hohe Anforderungen an die Qualität der Datenerhebung und Auswertung sowie an die wissenschaftliche Belegbarkeit der Ergebnisse gestellt. Viele Mieterhaushalte sowie Vermieterinnen und Vermieter, die beim letzten Mietspiegel befragt wurden, haben auch für diesen Mietspiegel wieder Wohnungsdaten zur Verfügung gestellt. Dank dieser Angaben konnten wir eine sichere Fortschreibung des Mietspiegels 2005 gewährleisten, der dennoch die Vielfalt der unterschiedlichen Entwicklungen berücksichtigt.

Wer schnell die ortsübliche Vergleichsmiete für seine Wohnung ermitteln will, kann dies im Internet auf der Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ([www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)) tun.

Im Anhang zu diesem Mietspiegel finden Sie eine Übersicht mit den üblicherweise in Berlin gezahlten Betriebskosten. Mit Hilfe der Berliner Betriebskos-

tenübersicht und der letzten Abrechnung für Ihre Wohnung können Sie erkennen, ob zum Beispiel die Heizkosten im üblichen Rahmen liegen oder sehr niedrig bzw. hoch sind. Erreicht werden soll hiermit eine höhere Sensibilität der Mieter und der Vermieter zu den in Wohngebäuden anfallenden Betriebskosten, um zum Beispiel energiesparendes Verhalten und eine energiebewusste Instandhaltung oder Sanierung zu unterstützen. Wohngebäude mit hohen Betriebskosten müssen mit nachlassender Mieternachfrage rechnen.

Danke sagen will ich allen, die am Gelingen des Werkes mitgewirkt haben. Mein besonderer Dank gilt den vielen Berlinerinnen und Berlinern, die durch das Bereitstellen von Miet- und Ausstattungangaben für ihre Wohnung erst den Mietspiegel und die Betriebskostenübersicht ermöglicht haben.

Ich bin davon überzeugt, dass der Mietspiegel und die Betriebskostenübersicht mit den zugehörigen Hinweisen gleichermaßen zum Erhalt der notwendigen Transparenz und des Rechtsfriedens auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen werden.

Ingeborg Junge-Reyer  
Senatorin für Stadtentwicklung

## 1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2007 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2007** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558 d BGB fortgeschrieben und von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anerkannt**.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt**:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner Mietergemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg e. V.
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten
- Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit
- Senatsverwaltung für Justiz (erfahrener Richter)
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung) ermittelt worden.

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

## 2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

<sup>1</sup>Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

<sup>2</sup>Die sogenannten »Wendwohnungen« im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit »DDR-Mitteln« anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

<sup>3</sup>Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. Oktober 2006 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietpreise werden kurz »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558 c, 558 d BGB.

Die Mietwerte für die bisherigen östlichen Bezirke und West-Staaken<sup>1</sup> sowie für die bisherigen westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände, insbesondere des Altbaus bis 1949 und des älteren Neubaus von 1950 bis 1972 sowie des jüngsten Neubaus von 1991 bis 2005, baulich und mietspreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendwohnungen<sup>2</sup>«) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle

für die bisherigen östlichen Bezirke<sup>3</sup> und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 10) sowie für die bisherigen westlichen Bezirke<sup>3</sup> ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 8 und 9) 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 fortgeschriebener »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558 d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als »qualifizierter Mietspiegel« (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558 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 2005 bezugsfertig geworden sind.

#### Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2006 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

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

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen«) bezugsfertig geworden sind, werden die Mietwerte noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »östliche Bezirke und West-Staaken<sup>4</sup>«) ist Spalte 10 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich »Wendewohnungen«) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »westliche Bezirke ohne West-Staaken<sup>4</sup>«) sind die Spalten 8 (bezugsfertig 1973 bis 1983) und 9 (bezugsfertig 1984 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung<sup>5</sup>** ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 01. Januar 2001 **noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 8 bis 10 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, zum Beispiel für

#### Bezirk Mitte gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Spalte 10 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,
- im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Spalte 8 (bezugsfertig 1973 bis 1983) und die Spalte 9 (bezugsfertig 1984 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;

#### Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Spalte 10 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,
- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Spalte 8 (bezugsfertig 1973 bis 1983) und die Spalte 9 (bezugsfertig 1984 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 bisherigen östlichen Bezirke.

#### Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören:

Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt Nr. 30 vom 11.07.2007) zu entnehmen.

---

<sup>4</sup>Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

---

<sup>5</sup>Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

## 4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2007 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2005) erstellt. Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2007 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 2007 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).

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.

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 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 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

## 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 so genannten »kalten« Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

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

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete gebildet werden.

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

Hat der Vermieter nach den Vereinbarungen die Schönheitsreparaturen zu tragen, so darf ein angemessener Zuschlag vorgenommen werden. Gleiches gilt, wenn der Mieter untervermietet oder Teile der Wohnung gewerblich nutzt.

Hat der Mieter – abgesehen von Schönheitsreparaturen und geringfügigen Dienstleistungen – besondere Verpflichtungen (z. B. Kleinreparaturen bzw. kleinere Instandhaltungen) übernommen, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

## 6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

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

Der Mietspiegel würdigt die unterschiedlichen Mietenstrukturen auf den durch die einzelnen Mietspiegelfelder beschriebenen Berliner Teilmärkten in der Art, dass als »ortsübliche Entgelte« feldbezogene Spannen ausgewiesen werden. Die unterschiedliche Breite dieser Spannen berücksichtigt die Verteilung (Streuung) der Mietwerte in den einzelnen Tabellenfeldern und reicht von 2/3 bis 4/5 der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mietwerte.

Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen die üblichen Mietwerte in Berlin dar, wobei nur noch bei der Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (siehe Nr. 9, Spalte 8 bis 10) in der Mietspiegeltabelle nach ehemaligen östlichen bzw. westlichen Bezirken unterschieden wird.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

### 6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt nur für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in

Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt dagegen **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

### 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 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der

Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 Mietspiegeltabelle von folgenden Ausstattungsklassen aus:

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

Bei Minderausstattung sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badofen 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. Maßgebend ist das Baualter/ die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes Wohnraum geschaffen oder geändert wurde. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (zum Beispiel bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualtersklasse des Gebäudes eingeordnet.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 bis 1949;
- Neubauwohnungen: 1950 bis 1955, 1956 bis 1964, 1965 bis 1972, 1991 bis 2005;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 bis 1983, 1984 bis 1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 bis 1990 und sogenannte »Wendewohnungen«.

## 6.5 Wohnlage

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

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

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

Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete

mit **überwiegend** einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich **allein** aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete ist im Amtsblatt für Berlin (Nr.30 vom 11.07.2007) veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ([www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden sie auf den Seiten 28 und 39.

## 7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

### Einfache Wohnlage

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

**In Stadtrandlagen** in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

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

### Mittlere Wohnlage

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

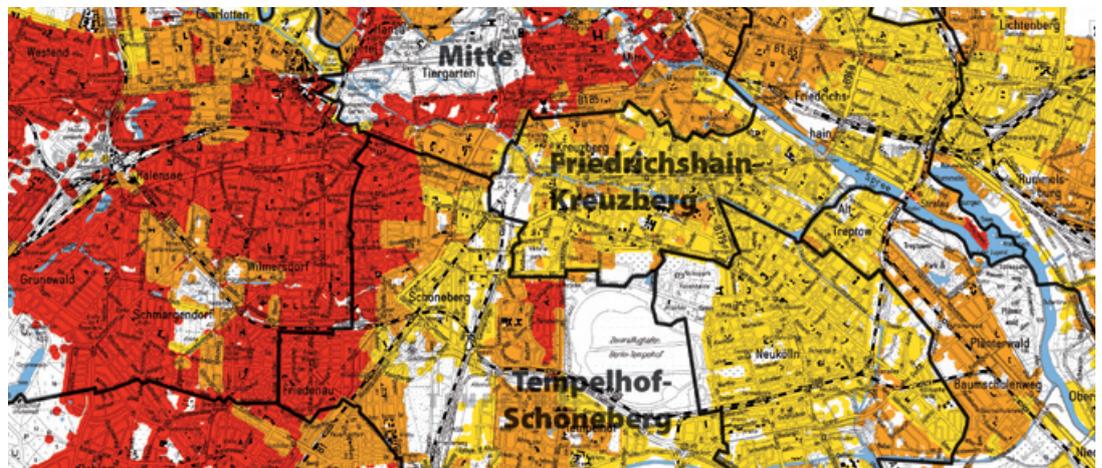
In Gebieten mit **überwiegend offener Bauweise**, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

### Gute Wohnlage

In Gebieten des **inneren Stadtbereichs** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

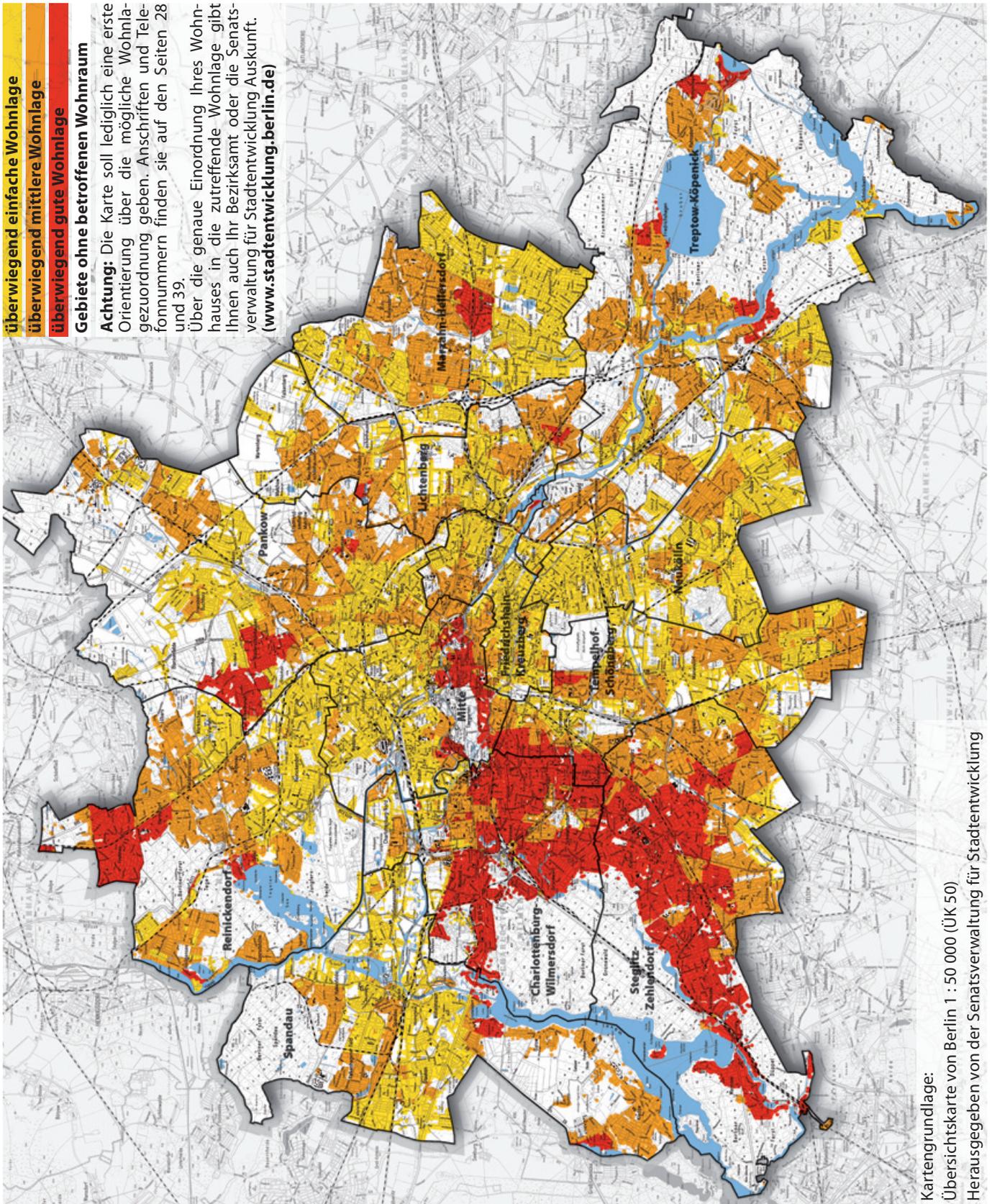
In Gebieten mit **überwiegend offener Bauweise**, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, gutem Image und normaler Verkehrsanbindung.

### Gebiete ohne betroffenen Wohnraum



(Kartenausschnitt)

## 7.1 Wohnlagenkarte für Berlin



## 8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

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

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen bezugsfertig von 1973 bis 1990 ergibt sich allein aus dem »**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007**«. 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 8 bis 10 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu »östlichen« und »westlichen« Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich<sup>6</sup>.

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem

Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.

Sodann müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem o. g. »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007« entnommen werden. Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den 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/m<sup>2</sup> monatlich aus.

<sup>6</sup> Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

## 9. Berliner Mietspiegeltabelle 2007

### 9.1 Berliner Mietspiegeltabelle 2007 (Altbau)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2006) · Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig				bis 1918		1919 - 1949	
Wohnfläche	Ausstattung	Wohnlage	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	
			Spalte 1	2	3	4	
		Zelle					
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	A	<b>3,35*</b> 2,83 - 4,20	<b>5,63</b> 3,28 - 6,91	<b>3,17*</b> 3,06 - 3,26	<b>5,15</b> 4,06 - 5,92	
	mittel	B		<b>5,24</b> 3,54 - 7,30		<b>5,29</b> 4,49 - 5,67	
	gut	C		<b>5,26*</b> 3,84 - 6,90	<b>3,50*</b> 3,19 - 4,01	<b>4,98*</b> 4,67 - 5,43	
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	D	<b>3,42</b> 2,95 - 4,20	<b>4,35</b> 2,92 - 6,11	<b>3,30</b> 3,08 - 3,78	<b>4,77</b> 4,22 - 5,47	
	mittel	E	<b>3,07</b> 2,71 - 3,50	<b>4,77</b> 3,73 - 6,13	<b>3,26</b> 3,03 - 3,55	<b>4,69</b> 3,98 - 5,47	
	gut	F	<b>3,10**</b> 2,76 - 3,62	<b>5,57</b> 4,95 - 6,49	<b>3,58</b> 3,14 - 4,08	<b>5,05</b> 4,19 - 6,00	
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	G	<b>2,90</b> 2,50 - 3,16	<b>4,26</b> 2,93 - 5,73	<b>3,18</b> 3,00 - 3,65	<b>4,66</b> 4,01 - 5,40	
	mittel	H	<b>3,18*</b> 2,87 - 3,48	<b>4,88</b> 3,78 - 6,24	<b>3,16</b> 2,97 - 3,38	<b>4,63</b> 4,02 - 5,45	
	gut	I	<b>3,11*</b> 2,63 - 3,40	<b>5,52</b> 4,32 - 6,65	<b>3,22**</b> 3,06 - 3,26	<b>4,87</b> 4,20 - 5,85	
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	J	<b>2,71</b> 2,42 - 3,22	<b>4,27</b> 3,17 - 5,90		<b>4,56</b> 3,90 - 5,28	
	mittel	K	<b>3,21*</b> 2,72 - 3,94	<b>4,67</b> 3,52 - 5,95		<b>5,09</b> 4,13 - 6,31	
	gut	L	<b>3,00*</b> 2,81 - 3,09	<b>5,28</b> 3,67 - 6,89		<b>4,90</b> 4,05 - 6,38	

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 - 29 Mietwerte, \*\* = 10 - 14 Mietwerte).

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,32 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,36 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.**

## 9.2 Berliner Mietspiegeltabelle 2007 (Neubau)

### Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2006) · Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

1950 - 1955	1956 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1983 West <sup>a</sup>	1984 - 1990 West <sup>a</sup>	1973 - 1990 Ost <sup>a</sup> mit Wende- wohnungen	1991 - 31.12.2005 ohne Wende- wohnungen	Bezugsfertig		
mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	Ausstattung	Wohnfläche	
5	6	7	8	9	10	11	Spalte Zeile		
<b>4,75</b> 3,46 - 6,06	<b>4,31</b> 3,34 - 5,11	<b>5,13</b> 4,67 - 5,60			<b>5,42</b> 4,60 - 6,08		A	einfach	bis unter 40 m <sup>2</sup>
<b>5,03</b> 4,49 - 5,64	<b>4,79</b> 4,18 - 5,50	<b>4,94</b> 4,77 - 5,83			<b>5,70</b> 5,12 - 6,20		B	mittel	
<b>4,90*</b> 3,59 - 6,62	<b>5,52</b> 4,80 - 6,55	<b>6,66</b> 5,37 - 7,49			<b>5,28</b> 4,65 - 6,32		C	gut	
<b>4,43</b> 3,70 - 5,20	<b>4,41</b> 3,78 - 5,12	<b>4,56</b> 4,27 - 4,71			<b>4,96</b> 4,35 - 5,48	<b>6,70</b> 5,60 - 8,18	D	einfach	40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>
<b>4,67</b> 4,07 - 5,28	<b>4,85</b> 4,34 - 5,50	<b>4,74</b> 4,27 - 5,28	<b>5,84*</b> 4,50 - 7,67		<b>5,13</b> 4,64 - 5,55	<b>6,21</b> 4,57 - 7,44	E	mittel	
<b>4,88</b> 3,75 - 6,68	<b>4,67</b> 3,69 - 5,35	<b>5,01</b> 4,20 - 5,95	<b>5,81**</b> 5,27 - 6,65		<b>4,93</b> 4,52 - 5,75	<b>7,12*</b> 6,01 - 8,00	F	gut	
<b>4,31</b> 3,46 - 5,22	<b>4,11</b> 3,62 - 4,75	<b>4,35</b> 3,99 - 4,97	<b>5,29*</b> 4,45 - 6,03	<b>6,38*</b> 5,26 - 7,51	<b>4,38</b> 3,86 - 4,90	<b>6,25</b> 5,10 - 7,18	G	einfach	60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>
<b>4,76</b> 4,01 - 5,30	<b>4,78</b> 4,09 - 5,49	<b>4,83</b> 4,20 - 5,28	<b>6,06*</b> 4,50 - 6,65	<b>6,05**</b> 5,62 - 7,07	<b>4,57</b> 4,13 - 5,00	<b>6,47</b> 4,85 - 7,80	H	mittel	
<b>4,95</b> 4,15 - 6,50	<b>4,72</b> 4,09 - 5,61	<b>5,47</b> 4,58 - 6,04	<b>7,14*</b> 5,11 - 9,01	<b>7,64</b> 6,18 - 8,19	<b>4,52</b> 4,03 - 4,81	<b>7,39</b> 5,11 - 9,00	I	gut	
					<b>4,29</b> 3,69 - 5,07	<b>6,05</b> 5,19 - 6,93	J	einfach	90 m <sup>2</sup> und mehr
<b>4,59*</b> 3,82 - 5,36	<b>4,30*</b> 2,93 - 6,20	<b>4,92*</b> 3,99 - 5,30	<b>5,98</b> 4,50 - 7,06	<b>6,98**</b> 6,20 - 7,85	<b>4,54</b> 4,04 - 4,95	<b>6,55</b> 5,11 - 8,14	K	mittel	
<b>4,34**</b> 2,84 - 6,21		<b>5,53</b> 5,00 - 6,50	<b>7,02</b> 4,78 - 8,69	<b>7,45*</b> 5,93 - 9,71	<b>4,44</b> 4,14 - 4,88	<b>7,06</b> 4,44 - 8,43	L	gut	

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 - 29 Mietwerte, \*\* = 10 - 14 Mietwerte).

**Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1955) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,77 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 5.**

**Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1956 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,69 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.**

<sup>a</sup> Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform. (siehe Erläuterung unter Nr. 3)

## 10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

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

des Mietspiegels durch zusätzliche Merkmale (siehe Nr. 11.4 »Orientierungshilfe für die Spanneinordnung«) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

### 10.1 Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, dass zugleich weitere, die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale, vorliegen.

Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, dass folgende Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe ermittelten Mietwerten um folgende Beträge ab:

Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup> monatlich
<p><b>Modernes Bad</b> Hierbei handelt es sich um ein Bad, dessen Wände türhoch gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder -dusche ausgestattet ist. Die Ausstattungsmerkmale müssen neuzzeitlichem Standard entsprechen.</p>	+ 0,37
<p><b>Duschtasse von Badewanne getrennt</b></p>	+ 0,22
<p><b>Moderne Einbauküche</b> Eine moderne Einbauküche ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen sowie einem Einbauherd. Die Ausstattungsmerkmale müssen neuzzeitlichem Standard entsprechen und dürfen nicht älter als zehn Jahre sein.</p>	+ 0,24
<p><b>Hochwertiger Bodenbelag</b> Hierbei handelt es sich um einen hochwertigen Teppichboden (besser als Nadelfilz) wie auch um einen Parkett-/Laminatboden o. Ä. Ebenso fallen hierunter hochwertige Fliesenböden. Wesentlich ist, dass sich der Bodenbelag in einem guten Zustand befindet und in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.</p>	+ 0,20
<p><b>Lage der Wohnung im Erdgeschoss</b></p>	- 0,19
<p><b>Bad mit WC ohne Fenster</b></p>	- 0,11

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

## 11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser zusätzlichen Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings **nicht** zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

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

### 11.1 Zusätzliche Merkmale

Nachfolgendes Annäherungsschema nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC«, »Küche«, »Wohnung«, »Gebäude« und »Wohnumfeld« wohnwert-erhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche

Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

### 11.2 Anleitung zur Spanneneinordnung

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

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

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwert-erhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spanneneroberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenerunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren.

#### **Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!**

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. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Liegen darüber hinaus Sondermerkmale (siehe Nr. 10.1) vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem nach der Spanneneinordnung ermittelten Ergebnis hinzuzufügen.

### 11.3 Beispiel

#### Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11.4)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher +/-
1. Bad/WC	wohnerwerthöhennde Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnerwerthöhennde Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnerwerthöhennde Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnerwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnerwertmindernde Merkmale	- 20 %
<b>Ergebnis</b>		<b>+ 20 %</b>

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, **55 m<sup>2</sup>** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9.1 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **D4**), dann ergeben sich folgende Werte:

**unterer Wert: 4,22 Euro**                      **Mittelwert: 4,77 Euro**                      **oberer Wert: 5,47 Euro**  
 <Spanne 0,55 Euro>                                      <Spanne 0,70 Euro>

Das Ergebnis von 20 %, bezogen auf die obere Spanne von **0,70 Euro**, sind **0,14 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von um **4,91 Euro/m<sup>2</sup> monatlich (= 4,77 Euro/m<sup>2</sup> monatlich + 0,14 Euro/m<sup>2</sup> monatlich)**.

### 11.4 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

#### Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale	(-)	Wohnwerterhöhennde Merkmale	(+)
<b>Merkmalgruppe 1: Bad/WC</b>			
<input type="checkbox"/> Kein oder nur kleines Handwaschbecken		<input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken	
<input type="checkbox"/> WC ohne Entlüftung		<input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Mehrstrahldusche)	
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad		<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten	Nur wenn Sondermerkmal »Modernes Bad« nicht zutrifft
<input type="checkbox"/> Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung (Badeofen)		<input type="checkbox"/> Moderne Entlüftung bei innenliegendem Bad	
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)		<input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung	
<input type="checkbox"/> Frei stehende Wanne ohne Verblendung		<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	
<input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest			
<b>Merkmalgruppe 2: Küche</b>			
<input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung		<input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken	Nur wenn Sondermerkmal »Moderne Einbauküche« nicht zutrifft
<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen		<input type="checkbox"/> Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag	
<input type="checkbox"/> Keine Spüle		<input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich	
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)		<input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, moderne Herdausstattung, Geschirrspüler)	
<input type="checkbox"/> Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung		<input type="checkbox"/> Nur Anschluss für Geschirrspüler	
<input type="checkbox"/> Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen		<input type="checkbox"/> Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m <sup>2</sup> Grundfläche)	

Fortsetzung nächste Seite

## Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

### Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale	(-)	Wohnwerterhöhende Merkmale	(+)
<b>Merkmalgruppe 3: Wohnung</b>			
<input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung		<input type="checkbox"/> Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster	
<input type="checkbox"/> Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besont		<input type="checkbox"/> Wohnräume überwiegend gut belichtet/besont	
<input type="checkbox"/> Nicht alle Wohnräume beheizbar		<input type="checkbox"/> Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung	
<input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation		<input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)	
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation überwiegend auf Putz		<input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten	
<input type="checkbox"/> Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)		<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	
<input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung		<input type="checkbox"/> Maisonettewohnung	
<input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar		<input type="checkbox"/> Aufwändige Deckenverkleidung (Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand	
<input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)		<input type="checkbox"/> Zusätzlicher Trittschallschutz	
<input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon		<input type="checkbox"/> Heizungsrohre überwiegend unter Putz	
<input type="checkbox"/> Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m		<input type="checkbox"/> Innenkamin	
<input type="checkbox"/> Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage		<input type="checkbox"/> Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss	
		<input type="checkbox"/> Rollläden im Erdgeschoss	
		<input type="checkbox"/> Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler	
<b>Merkmalgruppe 4: Gebäude</b>			
<input type="checkbox"/> Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand		<input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes	
<input type="checkbox"/> Nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum außerhalb der Wohnung, aber im Gebäude, nicht vorhanden		<input type="checkbox"/> Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung (z. B. Partyraum, Gästewohnung)	
<input type="checkbox"/> Hauseingangstür nicht abschließbar		<input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen	
<input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)		<input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)	
<input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung		<input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z. B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)	
<input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug		<input type="checkbox"/> Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)	
<input type="checkbox"/> Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner		<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)	
<input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)		<input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)	
		<input type="checkbox"/> Concierge	
<b>Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld</b>			
<input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage		<input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage	
<input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2007)		<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z. B. durch Liefer- und Kundenverkehr		<input type="checkbox"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück	
<input type="checkbox"/> Ungepflegte und offene Müllstandfläche		<input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse	
		<input type="checkbox"/> Gestaltete und abschließbare Müllstandfläche	

## 12. Verkehrslärmbelastung

Im Rahmen des Straßenverzeichnisses wird eine Orientierungshilfe zur Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen durch Straßenverkehrs- und/oder Fluglärm gegeben. Die Ausweisung einer Verkehrslärmbelastung erfolgt dabei nicht differenziert nach der Art des Lärms (Straßenverkehrs- und/oder Fluglärm).

Die Lärmbelastung durch den Schienenverkehr konnte nicht ausgewiesen werden, weil zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine für das Straßenverzeichnis verwendbaren adressscharfen Daten verfügbar waren.

Die mit einem »\*« gekennzeichneten Straßen/Straßenabschnitte/Hausnummern weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Diese liegt beim Straßenverkehrslärm für die dem Straßenverkehr zugewandte Gebäudeseite bei Mittelungspegeln über 65 dB(A) am Tag und/oder über 55 dB(A) in der Nacht. Auch die Fluglärmbelastung wurde bei Adressen ausgewiesen, die im Lärmschutzbereich (Schutzzone 1 und 2 nach Fluglärmgesetz) der Flughäfen liegen. Der Lärmschutzbereich umfasst das Gebiet, in dem der nur durch Fluglärm hervorgerufene Mittelungspegel 67 dB(A) übersteigt. Bei vom Lärmschutzbereich »angeschnittenen« Gebäuden/Grundstücken können für einzelne Adressen entsprechend hohe Fluglärmbelastungen trotz fehlender Kennzeichnung vorliegen. Außerhalb des Lärmschutzbereichs können ebenfalls Belastungen durch Fluglärm auftreten.

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr bisher nicht für alle Adressen in Berlin berechnet werden konnte; in der Regel wurde die Lärmbelastung für Hauptverkehrsstraßen, im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowie das vollständige Straßenbahnnetz erfasst. Insgesamt liegt dem Straßenverzeichnis die Lärmbelastung für Gebäude an ca. 1.302 km des Berliner Straßennetzes zugrunde. 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.

Für die bisher erfassten Straßen wurde aus der Verkehrszählung 1998 die so genannte »durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke« ermittelt. Auf der Grundlage dieser Kfz-Verkehrszahlen wurde mithilfe rechtsverbindlicher Rechenvorschriften die Straßenverkehrslärmbelastung (Stand: März 2005) berechnet. Für jeden Abschnitt und beide Straßenseiten

wurde dabei u. a. auch der durchschnittliche Gebäudeabstand berücksichtigt. Die Lärmwerte des Straßenbahnverkehrs basieren auf dem Winterfahrplan **2001/02**.

Im Einzelfall können sich bei unterschiedlichen baulichen oder verkehrstechnischen Veränderungen auch die Pegelwerte ändern. Vom Regelfall abweichende Bebauungsformen oder eine besondere Lage der Wohngebäude zur nächsten Verkehrsstraße konnten bei der Berechnung nicht immer berücksichtigt werden.

Die Kennzeichnung des Straßenabschnitts bzw. der Hausnummer mit einem Stern »\*« ist für die einzelne Wohnung immer nur als Orientierung zu verstehen. Bei entsprechender Lage einer Wohnung innerhalb des Gebäudes muss die Wohnung trotz verkehrslärmbelasteter Ausweisung der Adresse dennoch nicht von Straßenverkehrslärm belastet sein. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr hoch lärmbelastet sein (vergleiche Orientierungshilfe zur Spanneinordnung unter Nr. 11.4 - Wohnumfeld -).

Die Ausweisung von Straßenverkehrs- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung **nicht** Bestandteil des qualifizierten Teils des Mietspiegels.

Die Berechnungsgrundlagen für den Straßenverkehrslärm werden im Abstand von mehreren Jahren aktualisiert. Nach den grundsätzlichen Vorgaben der Umgebungslärmrichtlinie der EU sowie der 34. BImSchV<sup>7</sup> in Verbindung mit dem BImSchG werden im Juli 2007 strategische Lärmkarten für den Ballungsraum Berlin mit den Hauptlärmquellen Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm sowie für den Lärm von bestimmten industriellen Anlagen erstellt sein. Neu ist eine punktuelle Zuordnung von Verkehrslärmbelastungen nicht nur am gesamten Hauptverkehrsstraßennetz, sondern auch an einmündenden Nebenstraßen. Diese neuen adressscharfen Verkehrslärmbelastungsdaten werden von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz für den Herbst 2007 im Internet angekündigt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Straßenverzeichnisses für den Berliner Mietspiegel 2007 lagen die neuen, aktuellen adressscharfen Verkehrslärmdaten noch nicht vor. Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz eingeholt werden<sup>8</sup>. **Diese Auskünfte sind aber in der Regel gebührenpflichtig.**

<sup>7</sup> Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung)

<sup>8</sup> Auskünfte zur Straßen- und Schienenverkehrslärmbelastung, III D 13 unter Tel.: 030/9025-2261

Auskünfte zur Fluglärmbelastung, II C 422 unter Tel.: 030/9025-2266.

## Anhang I

### Berliner Betriebskostenübersicht über die Betriebskosten des Jahres 2005

(Diese Betriebskostenübersicht ist kein Bestandteil des Berliner Mietspiegels 2007.)

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

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2007 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von 2.000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte GEWOS-Institut hat

die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2005 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenarten der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das **Jahr 2005** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten.

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2005 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.

#### Abrechnungsjahr 2005

#### Angaben in €/m<sup>2</sup> monatlich

Betriebskostenarten		unterer Wert 4/5-Spanne	Mittelwert	oberer Wert 4/5-Spanne
Grundsteuer		0,15	0,21	0,24
Wasserversorgung und Entwässerung		0,33	0,52	0,74
davon	Wasserversorgung	0,15	0,24	0,37
	Entwässerung	0,17	0,24	0,31
	Niederschlagswasser	0,01	0,04	0,06
Aufzug		0,08	0,13	0,21
Straßenreinigung		0,01	0,03	0,05
Müllbeseitigung		0,10	0,15	0,21
Hauswart und Gebäudereinigung (einschl. Ungezieferbekämpfung)		0,10	0,22	0,42
davon	Hauswart	0,05	0,12	0,25
	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,05	0,10	0,17
Schneebeseitigung		0,01	0,02	0,03
Gartenpflege		0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)		0,01	0,03	0,07
Schornsteinreinigung		0,01	0,05	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung		0,03	0,09	0,13
Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabelanschluss		0,03	0,07	0,14
Sonstige »kalte« Betriebskosten		0,01	0,03	0,07
»warme« Betriebskosten		0,42	0,87	1,49
davon	Heizung	0,27	0,56	1,04
	Warmwasser	0,10	0,24	0,34
	sonstige warme Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,05	0,07	0,11

## Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten für die konkrete Wohnung beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher umgerechnet werden.

Um den monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter zu erhalten, muss der jährliche Betriebskostenbetrag durch 12 Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter für die konkrete Wohnung geteilt werden.

### Beispiel

Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 63,00 € für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich:

$$\frac{63,00 \text{ €} : 12 \text{ Monate} : 75 \text{ m}^2}{= 0,07 \text{ €/m}^2 \text{ monatlich}}$$

Achtung: Bei den Kosten für die Raumwärme wird in der Regel nur die beheizte Wohnfläche zu Grunde gelegt.

## Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten

Was alles unter den Begriff Betriebskosten fällt, ist aus der Betriebskostenverordnung ersichtlich (siehe Seite 21).

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in obiger Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Zum Beispiel können die Kosten für die Schneebeseitigung auch in Hauswartskosten enthalten sein, wenn dieser und nicht eine gesonderte Firma die Schneebeseitigung vornimmt. Der Umfang der Leistungen erklärt zum Teil auch die unterschiedliche Höhe einzelner Betriebskosten.<sup>6</sup> Bei der Anwendung der Tabelle als Orientierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

### Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Berliner Finanzämtern erhoben. Die Analyse der erhobenen Werte zeigt, dass sich bei Altbauten bis 1949 die Höhe der Grundsteuer durchschnittlich im unteren Spannenbereich bewegt. Bei allen neueren Wohngebäuden ab 1956 wurde eine Tendenz zum ausgewiesenen

Spannenoberwert festgestellt. Besonders hoch ist die Grundsteuer bei neueren Wohngebäuden mit Bezugsfertigkeit ab dem Jahr 1991. Zu beachten ist, dass die in der Tabelle dargestellten Werte sich auf das Jahr 2005 beziehen. Zum 1. Januar 2007 wurde der Hebesatz für die Grundsteuer von 660 auf 810 erhöht, was eine lineare Erhöhung um 22,7 Prozent für das Abrechnungsjahr 2007 zur Folge haben wird. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2006 wird sich diese Erhöhung nicht auswirken.

### Wasserversorgung und Entwässerung

Die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung weisen eine hohe Schwankungsbreite auf. Neben den festgelegten Tarifen ist vor allem das Verbrauchsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner ausschlaggebend. Auch ein gegebenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. In den Analysen konnte ein Zusammenhang zwischen dem Vorhandensein eines Kaltwasserzählers und der Höhe dieser Kosten ermittelt werden. Durchschnittlich waren die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung um 0,07 €/m<sup>2</sup> monatlich niedriger, wenn ein wohnungsbezogener Kaltwasserzähler vorhanden war und daher verbrauchsabhängig abgerechnet wurde.

Nach dem Jahr 2005 stattgefundenen Erhöhungen der Tarife für die Wasserversorgung und Entwässerung konnten nicht berücksichtigt werden. Die Tarife der Berliner Wasserbetriebe wurden zum 1. Januar 2006 um durchschnittlich insgesamt 2,5 Prozent und zum 1. Januar 2007 um weitere 1,9 Prozent erhöht. Mögliche Änderungen aufgrund der zum 1. Juli 2007 wirksam werdenden neuen Tarifstruktur mit Grund- und Mengenpreisen sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

### Aufzug

In Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der Anzahl der Geschosse (Wohnungen), auf die die Kosten verteilt werden, ist auch die Schwankungsbreite relativ groß.

### Straßenreinigung

Die Straßenreinigungskosten wiesen eine sehr geringe Schwankungsbreite auf. Diese Position hat aufgrund ihrer Höhe einen sehr geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten.

Nach dem Jahr 2005 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Kosten für die Straßenreinigung konnten nicht berücksichtigt werden. Zum 1. Januar 2007 stiegen die Straßenreinigungsgebühren der BSR um rund 1,6 Prozent. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2006 wird sich diese Erhöhung nicht auswirken.

<sup>6</sup>Eine detaillierte Übersicht bietet hier die »Geislinger Konvention«, die von der Wohnungswirtschaft und der Fachhochschule Nürtingen entwickelt wurde (siehe auch im Internet unter [www.geislinger-konvention.de](http://www.geislinger-konvention.de)).

### **Müllbeseitigung**

Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und Eigenschaften der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Nach dem Jahr 2005 stattgefundene Änderungen bei den Tarifen der Müllbeseitigung konnten nicht berücksichtigt werden. Zum 1. Januar 2007 stiegen die Tarife der BSR für die Abfallentsorgung um durchschnittlich 2,3 Prozent. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2006 wird sich diese Erhöhung nicht auswirken.

### **Hauswart**

Die Hauswartkosten wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt. Insbesondere im Altbaubestand und im unsanierten Wohnungsbestand lagen die Kosten für den Hauswart tendenziell über dem angegebenen Mittelwert.

### **Gebäudereinigung**

Höhere Kosten für die Gebäudereinigung weisen vor allem die Wohngebäude ab 1991 auf. Hier lagen die Kosten im Durchschnitt im oberen Spannenbereich.

### **Schneebeseitigung**

Die Kosten für die Schneebeseitigung hatten aufgrund ihrer Höhe nur einen sehr geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten.

### **Gartenpflege**

Die Schwankungsbreite bei den Kosten für die Gartenpflege ist relativ groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von den zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätzen, Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege.

### **Beleuchtung (Allgemeinstrom)**

Die Kosten der Beleuchtung wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf. Bei Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit bis zum Jahr 1964 bewegen sich die ermittelten Kosten für die Beleuchtung eher im unteren Spannenbereich. Höhere Kosten über den Mittelwert waren durchschnittlich bei Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit ab dem Jahr 1965 zu beobachten.

### **Schornsteinreinigung**

Im oberen Spannenbereich liegende Kosten für die Schornsteinreinigung wurden bei Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit von 1956 bis 1964 sowie Gebäuden bis fünf Geschossen ermittelt.

### **Sach- und Haftpflichtversicherung**

Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab. Unter dem Mittelwert liegende Kosten wurden bei Wohnobjekten von 1956 bis 1983 ermittelt.

### **Gemeinschafts-Antennenanlage/ Breitbandkabelanschluss**

Eine eindeutige Abhängigkeit der Höhe dieser Kosten von der Bezugsfertigkeit der Wohnobjekte war nicht feststellbar.

### **Sonstige »kalte« Betriebskosten**

Höhere sonstige »kalte« Betriebskosten wurden vor allem bei Wohngebäuden mit Bezugsfertigkeit 1956 bis 1972 und bei Neubauten ab 1991 abgerechnet.

### **Heizung**

Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt. Nach der Heizkostenverordnung müssen diese Kosten mindestens zu 50 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn keine Ausnahmetatbestände vorliegen. Gasetagenheizungen oder sonstige Einzelofenheizungen, bei denen der Mieterhaushalt die Energiekosten direkt und nicht über den Vermieter trägt, sind nicht erfasst. Ölheizungen verursachen die höchsten Heizkosten. Bei Gasheizung und Versorgung durch Fernwärme waren nur geringe Unterschiede bei den eigentlichen Heizkosten erkennbar. Die durchschnittlich ermittelten Heizkosten lagen bei Wohnobjekten mit einer Bezugsfertigkeit bis zum Jahr 1955 oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes. Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Nach dem Jahr 2005 stattgefundene Änderungen bei der Höhe der Heizkosten konnten nicht berücksichtigt werden. Zu beachten ist, dass sich aufgrund der Verteuerung der Energiepreise die Kosten für die folgenden Abrechnungsperioden weiter erhöht haben können.

### **Warmwasser**

Auch die Warmwasserkosten sind grundsätzlich nach Verbrauch abzurechnen, so wie es die Heizkostenverordnung vorschreibt. Entscheidend für die konkrete Höhe der Warmwasserkosten ist vor allem das eigene Verbrauchsverhalten. Die ermittelten Durchschnittswerte schwankten zwischen den verschiedenen Bezugsfertigkeitsklassen. Besonders hohe Warmwasserkosten wurden bei Wohnobjekten mit einer Bezugsfertigkeit von 1919 bis 1949 ermittelt.

### **Sonstige warme Betriebskosten**

Hierunter wurden vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage erfasst. Höhere sonstige »warme« Betriebskosten wurden bei Heizungen mit dem Energieträger Gas ermittelt.

**Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
(Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. 11. 2003 (BGBl. Teil I S. 2347)**

**§ 1 Betriebskosten**

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
  1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
  2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
  - oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
  - oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
  - oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
  - oder
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
  - oder
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeäten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
  - oder
  - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
  - oder
  - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die

Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

---

Hinweis auf Fundstelle:  
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl. Teil I Seite 115, GVBl. Berlin Seite 352)

## Anhang II

**Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007 (BGBl. I S. 122)**

### Vereinbarungen über die Miete

#### § 556 Vereinbarung über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung

mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### § 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Regelungen über die Miethöhe

#### § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen

nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 557a Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 557b Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,

4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### **§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung**

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### **§ 558c Mietspiegel**

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

#### **§ 558d Qualifizierter Mietspiegel**

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

#### **§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung**

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 559b Geltendmachung der Erhöhung,

Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 560 Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## Kontakte in den Bezirksämtern

---

### **Charlottenburg-Wilmersdorf**

Rathaus Charlottenburg  
Otto-Suhr-Allee 100  
10585 Berlin  
Telefon 9029-13021

### **Friedrichshain-Kreuzberg**

Petersburger Straße 86-90  
10247 Berlin  
Telefon 90298-0

### **Lichtenberg**

Telefon 90296-7800

### **Marzahn-Hellersdorf**

Amt für Bürgerdienste  
Fachbereich Wohnen  
Premnitzer Straße 13  
12681 Berlin  
Telefon 90293-6222/-6225  
Alle Anliegen zu Wohngeld,  
Wohnberechtigungsscheinen und RLVF  
sind über die Bürgerämter des Bezirkes  
zugänglich.

### **Sozialamt Mitte**

Fachbereich Wohnen  
Müllerstr. 146  
13353 Berlin  
Telefon 2009 –0

### **Neukölln**

Blaschkoallee 32  
12040 Berlin  
Telefon 6809-3652

### **Pankow**

Amt für Bürgerdienste und Wohnen  
Neue Schönholzer Straße 33-35  
13187 Berlin  
Telefon 90295-2601

### **Reinickendorf**

Fachbereich Wohnen  
Eichborndamm 215-239  
13437 Berlin  
Telefon: 90294-0

### **Spandau**

Hohenzollernring 15  
13578 Berlin  
Telefon 3303-0

### **Steglitz-Zehlendorf**

Amt für Bürgerdienste  
Telefon 90299-4802

### **Tempelhof-Schöneberg**

Sozialamt-Wohnungswesen  
Tempelhofer Damm 165 (Rathaus)  
12099 Berlin  
Telefon 7560-0

### **Treptow-Köpenick**

Abt. Bürgerdienste, Bildung und Sport  
Fachbereich Wohnungsamt  
Hans-Schmidt-Straße 10  
12489 Berlin  
Telefon 6172-5103

## Anschriften wichtiger Beratungsstellen

---

**Berliner Mieterverein e. V.**  
**Landesverband Berlin im**  
**Deutschen Mieterbund e. V.**  
Hauptgeschäftsstelle Behrenstraße 1 c  
(nahe Brandenburger Tor)  
10117 Berlin,  
Telefon 226 26-0  
Anrufbeantworter mit  
Beratungsstellen in allen Bezirken:  
Telefon 226 26-166  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

**Berliner Mietergemeinschaft e. V.**  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin  
Telefon 216 80 01  
[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

**Mieterschutzbund Berlin e. V.**  
Konstanzer Straße 61  
10707 Berlin  
Telefon 882 30 85  
[www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

**Bund der Berliner Haus- und**  
**Grundbesitzervereine e. V.**  
Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
Telefon 216 34 36  
[www.haus-und-grund-berlin.de](http://www.haus-und-grund-berlin.de)

**Landesverband Freier Immobilien-**  
**und Wohnungsunternehmen**  
**Berlin/Brandenburg e. V.**  
Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon 23 09 58-0  
[www.lfw-berlin.de](http://www.lfw-berlin.de)

**Verband Berlin-Brandenburgischer**  
**Wohnungsunternehmen e. V.**  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Telefon 897 81-0  
[www.bbu.de](http://www.bbu.de)

**Verbraucherzentrale Berlin e. V.**  
Bayreuther Straße 40  
10787 Berlin  
Telefon 0900-1-8877-103  
Mieterberatung (Kostenpflichtig: 1,86 €/Minute)  
Telefonsprechzeiten:  
Mittwoch  
14.00 – 16.00 Uhr  
Freitag  
11.00 – 13.00 Uhr  
Eine Anmeldung für die persönliche  
Mieterberatung ist unter  
Telefon 214 85-260 möglich.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin,  
Telefon 9012-0  
**Mietspiegel-Telefon 9012-3737**  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

**Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:**  
Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt  
und Verbraucherschutz  
Brückenstraße 6  
10179 Berlin  
III D 13 (Straßen- und Schienenverkehrslärm)  
Telefon 9025-2261  
II C 422 (Fluglärm)  
Telefon 9025-2266  
Diese Auskünfte sind in der Regel  
gebührenpflichtig.

### Impressum

Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin  
Gestaltung: Fürcho Gestaltung GmbH  
Stand: Juli 2007