

Mieterhöhungen nach Vorlage des Berliner Mietspiegel 2011

Seit Veröffentlichung des aktuellen Berliner Mietspiegel 2011 sind tausende Mieterhöhungen in Berlin festzustellen. Nach bisherigen Erkenntnissen und Berechnungen hat sich die Miete in Berlin durchschnittlich um 10 % erhöht. Viele Mieter sind damit monatlich zusätzlich belastet, insbesondere ist bei Rentnern festzustellen, dass die Rentenanpassung meist in keinem angemessenen Verhältnis zur begehrten erhöhten Miete steht.

Dennoch gehen viele Mieter davon aus, dass auf Grund ihrer „Erkenntnisse“ über die Medien eine Mieterhöhung, die zugeht, berechtigt ist und überprüfen diese nicht bzw. lassen sie nicht durch einen Fachmann prüfen. Dies ist jedoch unbedingt ratsam, da häufig eine Mieterhöhung zwar berechtigt gefordert wird, jedoch nicht in der geforderter Höhe tatsächlich zusteht.

Die hierbei bisher festgestellten Probleme sind häufig die, dass Vermieter versuchen, sich Ausstattungsmerkmale zuzurechnen, die ihnen nicht zustehen, da Mieter in die Wohnungen selbst investiert haben, z.B. eine Heizung eingebaut haben, ein Bad gefliest haben etc. Oft führen derartige Kostenaufwendungen der Mieter zu einer anderen Einordnung in das Mietspiegelfeld, als sie vom Vermieter vorgenommen wird.

Die Praxis zeigt darüber hinaus die Problematik, dass Mieter bei Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung, die zur Bestimmung des konkreten zu zahlenden Quadratmeterpreises erforderlich ist, die Merkmalskategorien falsch bewerten und Mängel in der Wohnung mit tatsächlichem Zustand verwechseln.

Hier soll ausdrücklich klargestellt werden, dass z.B. der Merkmalspunkt in der Merkmalsgruppe Wohnung *kein nutzbarer Balkon* nur dann zutrifft, wenn die Wohnung mit einem Balkon ausgestattet ist, dieser jedoch z.B. durch bauliche Probleme nicht genutzt werden kann. Hat die Wohnung nie einen Balkon gehabt, so ist dieses Merkmal nicht als negativ festzustellen.

Es ist auch deutlich klar zu machen, dass bei berechtigter Mieterhöhung der Gesetzgeber es dem Mieter vorschreibt, dass er der Mieterhöhung zuzustimmen hat. Die bloße Zahlung des begehrten höheren Mietzinses reicht nicht aus und führt dazu, dass der Vermieter berechtigt Klage erhebt.

Mieter beachten darüber hinaus häufig auch nicht, dass mit dem aktuellen Berliner Mietspiegel 2011 Unterschiede in den einzelnen Merkmalskategorien bei der Orientierungshilfe für die Spanneinordnung zum Mietspiegel 2009 existent sind. Sie gehen teilweise davon aus, dass eine Mieterhöhung in der Vergangenheit, die geprüft wurde und die unberechtigt war, sozusagen automatisch dazu führt, dass eine aktuelle Mieterhöhung ebenfalls unberechtigt ist. Hiervon darf nicht ausgegangen werden.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Jeder Mieter, der eine Mieterhöhung vom Vermieter erhält, sollte daher sich entweder fachmännischer Hilfe bedienen oder über das Internet selbst die Berechtigung der Mieterhöhung prüfen.

Ute Malinowski
Rechtsanwältin

Erstellungsdatum: **14.09.2011**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.