

## Berliner Mietspiegel 2009

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang

Berlin, im Juli 2009

## Liebe Berlinerinnen und Berliner,



erneut steht mit dem vorliegenden Berliner Mietspiegel 2009 ein qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen zur Verfügung, auf dessen Angaben sich Mieterinnen und Mieter sowie Vermieter gleichermaßen verlassen können. Ich bin mir sicher, dass dieses rechtssichere Instrument wie bisher wirksam vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen kann.

Der Mietspiegel bringt Klarheit über die Mieten in unserer Stadt, die stabil und im bundesweiten Vergleich auch weiterhin preiswert geblieben sind. Im Vergleich zum letzten Berliner Mietspiegel 2007 ist der Mittelwert der Nettokaltmiete pro Jahr lediglich um 0,04 €/m<sup>2</sup> monatlich gestiegen. In 38 der 104 mit dem Mietspiegel 2007 vergleichbaren Mietspiegelfelder sind die Mittelwerte gesunken, in 65 Feldern erhöhten sich die Mieten.

Es wurden bei diesem Mietspiegel hohe Anforderungen an die Qualität der Datenerhebung und Auswertung sowie an die wissenschaftliche Belegbarkeit der Ergebnisse gestellt. Mit der Anerkennung des Mietspiegels durch alle beteiligten Mieter- und Vermieterverbände

- dem Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- der Berliner MieterGemeinschaft e.V.
- dem Mieterschutzbund Berlin e.V.
- dem Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.
- dem BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. und
- dem Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V.

wird dokumentiert, dass der Mietspiegel die Berliner Mietenlandschaft realistisch abbildet. Der Mietspiegel bietet für Mieter und Vermieter eine rechtssichere Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin.

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden wird ebenso wie die Kosten von Heizung und Warmwasser zunehmend an Bedeutung gewinnen. Der Mietspiegel 2009 trägt dieser Entwicklung durch die Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Wohngebäuden im Wertungssystem des Mietspiegels Rechnung. Dies erfolgt durch die erstmalige Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes im Rahmen der Orientierungshilfe.

Welcher Wohnlage Ihre Adresse zugeordnet ist, können Sie aus dem im Amtsblatt für Berlin veröffentlichten Straßenverzeichnis oder im Internet erfahren ([www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)). Die Kennzeichnung für eine Verkehrslärmbelastung wurde für den Mietspiegel 2009 grundsätzlich überarbeitet. Dabei wurden die auf Grundlage von EU-Vorgaben für Berlin erhobenen Daten als Bewertungsgrundlage für die Verkehrslärmbelastung herangezogen. Nunmehr wird eine adressenscharfe Lärmkennzeichnung für Wohngebäude ermöglicht.

Im Anhang zu diesem Mietspiegel finden Sie eine Übersicht mit den üblicherweise in Berlin gezahlten Betriebskosten. Die Betriebskostenübersicht differenziert nach den einzelnen Betriebskostenarten, wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Hauswart, Gartenpflege und dergleichen. Mit Hilfe der Berliner Betriebskostenübersicht und der letzten Abrechnung für Ihre Wohnung können Sie leicht ermitteln, ob zum Beispiel die Heizkosten für Ihre Wohnung im üblichen Rahmen liegen oder sehr niedrig bzw. hoch sind. Erreicht werden soll hiermit eine höhere Sensibilität der Mieterhaushalte und der Vermieter hinsichtlich der anfallenden Betriebskosten, um zum Beispiel ein energiesparendes Verhalten und eine energiebewusste Instandhaltung oder Sanierung zu unterstützen.

Mein Dank gilt allen, die am Gelingen des Mietspiegels mitgewirkt haben – insbesondere den vielen Berlinerinnen und Berlinern, die durch das Bereitstellen von Miet- und Ausstattungsangaben 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 2009 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2009** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558 d BGB erstellt und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt**:

- 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.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt**:

- 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 ermittelt worden.

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

## 2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. Oktober 2008 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 früheren östlichen Bezirke und West-Staaken<sup>1</sup> sowie für die früheren 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 2007, baulich und mietpreislich 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 früheren östlichen Bezirke<sup>3</sup> und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 10) sowie für die früheren 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 »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558 d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als »qualifizierter Mietspiegel« (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im »qualifizierten Mietspiegel« angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

<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.

## 3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2007 bezugsfertig geworden sind.

### Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2008 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 1. 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 früheren 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. 27 vom 24.06.2009) 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 2009 ist ein 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 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 2009 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 2009 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, insbesondere hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit von Wohngebäuden. 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 sogenannten »kalten« Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete (Teilklausurmiete) 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.

## 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 3/4 der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mietwerte.

Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen die üblichen Mietwerte in Berlin dar, wobei nur noch bei der 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 2007;
- 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 2009«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin (Nr. 27 vom 24.06.2009) 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 31 und 32.

## 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.

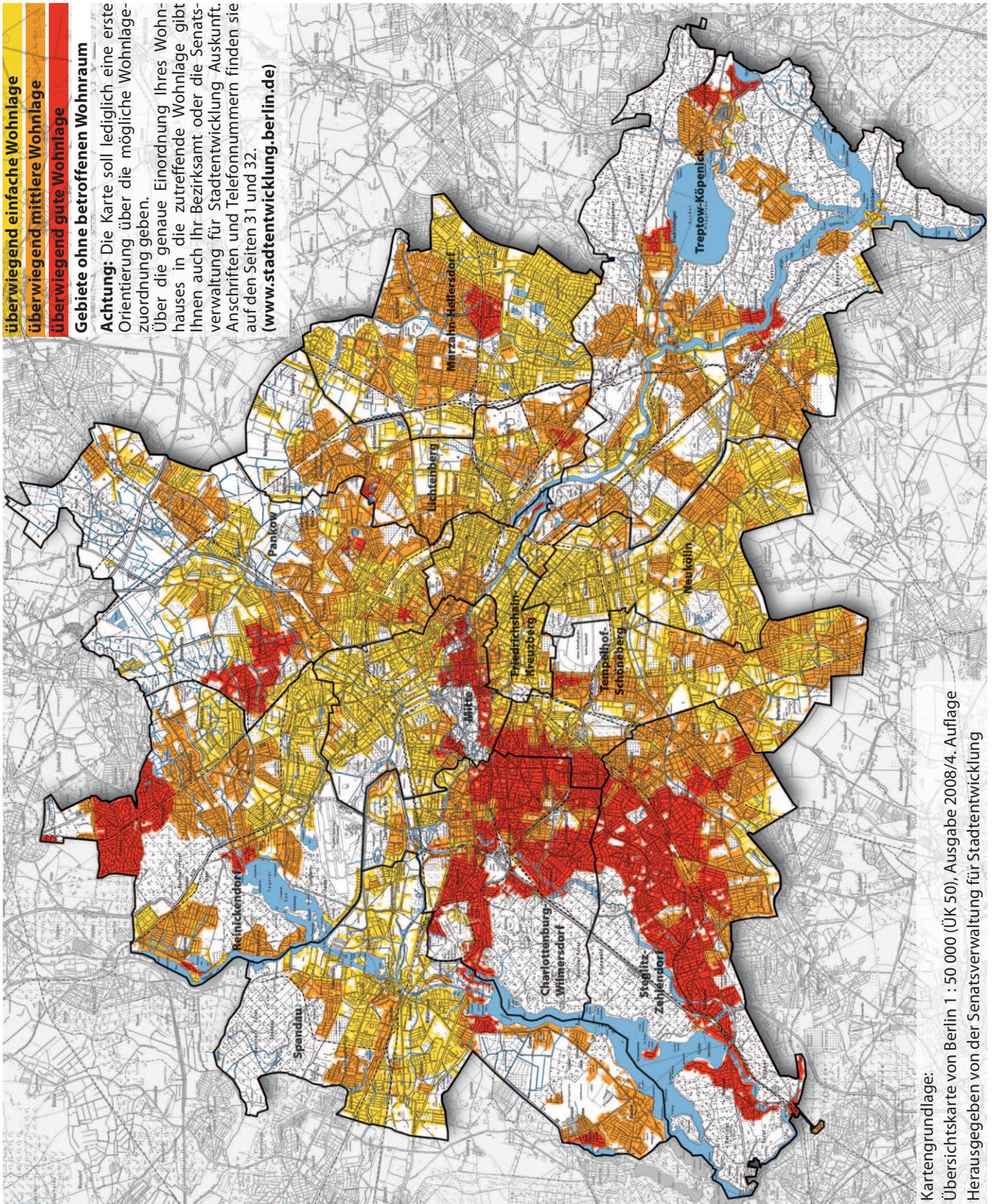
### Gute Wohnlage

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

## 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 2009**« (siehe Nr. 12). Die dortige Kennzeichnung »O« für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie »W« für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 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 oben genannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2009« 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 2009

9.1 Berliner Mietspiegeltabelle 2009 (Altbau)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2008) · Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig				bis 1918		1919 - 1949	
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC		
	Wohnlage	Spalte Zelle	1	2	3	4	
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	A		<b>5,07</b> 3,11 - 6,93		<b>5,40</b> 4,80 - 6,29	
	mittel	B		<b>5,15*</b> 3,16 - 6,70		<b>5,70</b> 4,53 - 6,36	
	gut	C		<b>4,89*</b> 3,68 - 5,36	<b>3,56*</b> 3,38 - 4,01	<b>6,22*</b> 5,35 - 6,70	
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	D	<b>3,51</b> 3,14 - 4,30	<b>4,54</b> 3,12 - 6,03	<b>3,21*</b> 2,98 - 3,44	<b>4,89</b> 4,27 - 5,80	
	mittel	E	<b>3,21**</b> 3,04 - 3,45	<b>4,85</b> 3,77 - 6,05	<b>3,44**</b> 3,13 - 3,59	<b>4,81</b> 3,91 - 5,65	
	gut	F	<b>2,85**</b> 2,61 - 3,10	<b>5,42</b> 4,85 - 6,06		<b>5,45</b> 4,59 - 6,49	
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	G	<b>3,29*</b> 1,82 - 4,38	<b>4,60</b> 3,65 - 6,00	<b>3,17*</b> 3,00 - 3,46	<b>4,95</b> 4,19 - 5,62	
	mittel	H	<b>3,40*</b> 2,99 - 4,20	<b>4,85</b> 3,78 - 6,00	<b>3,21*</b> 2,91 - 3,48	<b>4,70</b> 4,07 - 5,40	
	gut	I	<b>3,08*</b> 2,63 - 4,21	<b>5,08</b> 3,77 - 6,33	<b>3,12**</b> 3,05 - 3,25	<b>5,38</b> 4,62 - 6,65	
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	J	<b>2,77**</b> 2,53 - 3,40	<b>4,46</b> 3,45 - 5,54		<b>4,55</b> 3,57 - 5,82	
	mittel	K	<b>3,15*</b> 2,92 - 3,61	<b>4,53</b> 3,71 - 5,50		<b>4,81</b> 4,40 - 5,34	
	gut	L	<b>3,11</b> 2,85 - 3,53	<b>5,18</b> 4,24 - 6,57	<b>3,04**</b> 2,81 - 3,27	<b>5,00</b> 4,40 - 6,00	

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 0,33 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 0,37 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.**

9.2 Berliner Mietspiegeltabelle 2009 (Neubau)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.10.2008) · 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 - 31.12.2007 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>4,94</b> 4,30 - 6,25	<b>5,08</b> 3,79 - 6,34	<b>4,51*</b> 3,94 - 5,46			<b>5,58*</b> 4,43 - 6,01		A	einfach	bis unter 40 m <sup>2</sup>
<b>4,64</b> 4,12 - 5,53	<b>5,14</b> 3,97 - 6,50	<b>4,96*</b> 4,50 - 6,07			<b>6,11</b> 5,06 - 6,66		B	mittel	
<b>5,70*</b> 4,49 - 6,87	<b>5,88*</b> 4,89 - 6,69	<b>6,53**</b> 5,70 - 6,91			<b>5,55*</b> 4,73 - 6,37		C	gut	
<b>4,73</b> 4,04 - 5,77	<b>4,72</b> 3,94 - 6,10	<b>4,29</b> 3,83 - 4,90	<b>5,52**</b> 4,78 - 6,38		<b>4,80</b> 4,23 - 5,24	<b>6,41*</b> 5,90 - 6,80	D	einfach	40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>
<b>4,72</b> 4,27 - 5,41	<b>4,86</b> 4,19 - 5,60	<b>4,96</b> 4,38 - 5,28	<b>5,97**</b> 4,84 - 7,02		<b>5,04</b> 4,32 - 5,60	<b>7,03</b> 5,69 - 7,56	E	mittel	
<b>4,97</b> 4,45 - 5,71	<b>4,82</b> 4,14 - 5,49	<b>5,36</b> 4,65 - 6,40	<b>6,80**</b> 5,81 - 7,50		<b>4,97</b> 4,66 - 5,95	<b>7,17*</b> 6,00 - 8,47	F	gut	
<b>4,55</b> 4,15 - 5,27	<b>4,18</b> 3,61 - 5,34	<b>4,10</b> 3,91 - 4,43	<b>5,38**</b> 4,25 - 6,96	<b>6,37*</b> 5,00 - 6,95	<b>4,36</b> 3,87 - 4,69	<b>6,13</b> 4,98 - 7,18	G	einfach	60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>
<b>5,02</b> 4,45 - 5,74	<b>4,51</b> 3,90 - 5,20	<b>4,62</b> 4,03 - 5,19	<b>5,56*</b> 3,72 - 6,82	<b>5,80**</b> 5,40 - 5,92	<b>4,51</b> 3,94 - 5,04	<b>6,87</b> 5,77 - 7,50	H	mittel	
<b>4,98</b> 4,34 - 5,71	<b>4,70</b> 4,18 - 5,18	<b>5,49</b> 4,85 - 6,04	<b>7,44</b> 5,90 - 9,05	<b>6,62*</b> 5,26 - 8,13	<b>4,70</b> 4,32 - 5,15	<b>7,35</b> 5,80 - 9,00	I	gut	
<b>4,83*</b> 2,89 - 5,51		<b>4,04*</b> 3,72 - 4,16			<b>4,29</b> 3,57 - 5,07	<b>5,96*</b> 4,35 - 7,15	J	einfach	90 m <sup>2</sup> und mehr
<b>5,25*</b> 4,58 - 5,89	<b>5,12**</b> 3,29 - 6,38	<b>4,96*</b> 3,99 - 5,62	<b>6,57</b> 5,85 - 7,80	<b>7,04*</b> 4,65 - 8,00	<b>4,32</b> 3,86 - 4,95	<b>6,54</b> 5,36 - 7,55	K	mittel	
<b>4,80*</b> 3,83 - 5,94	<b>5,96**</b> 4,20 - 10,28	<b>6,50*</b> 5,23 - 8,17	<b>7,35*</b> 6,01 - 8,51	<b>7,46*</b> 6,53 - 8,35	<b>4,57*</b> 4,27 - 5,14	<b>7,21</b> 5,02 - 9,00	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 1,27 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 0,98 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. 11.5 »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 (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 11.1).

### 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
<b>Modernes Bad</b> Ein Bad, dessen Wände mindestens bis zu einer Höhe von 1,80 m gefliest sind, das mit Bodenfliesen und einer Einbauwanne oder Einbaudusche ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattungsmerkmale und die Sanitärausstattung sind nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.	+ 0,24
<b>Dusche von Badewanne getrennt</b>	+ 0,38
<b>Moderne Küchenausstattung</b> Eine Küche, die mit Küchenschränken, einer Einbauspüle, einer Dunstabzugshaube, einem Einbauherd mit mindestens vier Kochstellen und einem Backofen sowie Wandfliesen im Arbeitsbereich ausgestattet ist; es sei denn, diese Ausstattung ist nicht (mehr) als zeitgemäß anzusehen.	+ 0,25
<b>Hochwertiger Boden/-belag</b> Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag. Wesentlich ist, dass der Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist.	+ 0,17
<b>wenn zusätzlich in gutem Zustand, weitere</b>	+ 0,08
<b>Zweites WC in der Wohnung</b>	+ 0,28
<b>Bad mit WC ohne Fenster</b>	- 0,12

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

---

Das nachfolgende Annäherungsschema nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC«, »Küche«, »Wohnung«, »Gebäude« und »Wohnumfeld« wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert. Die Aufzäh-

lung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

### 11.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

---

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizung und Warmwasserversorgung bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

Der Berliner Mietspiegel 2009 trägt der Entwicklung der Energiekosten nunmehr durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwerts verstärkt Rechnung.

Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

### 11.3 Anleitung zur Spanneneinordnung

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

<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 wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 % des Unter-

schiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren.

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

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die 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.

### 11.4 Beispiele

#### **A) Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe »Gebäude«**

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal »Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)« oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert« anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: entweder das Merkmal »Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)« wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert«.

Wenn der »Energieverbrauchskennwert« ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z.B. bei 300 kWh/(m<sup>2</sup>a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m<sup>2</sup>a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

**Beispiele (Fortsetzung)**

**B) Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11.5)**

<b>Merkmalsgruppe</b>	<b>es überwiegen</b>	<b>daher +/-</b>
1. Bad/WC	wohnerwerthöhenende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnerwerthöhenende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnerwerthöhenende 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, **65 m<sup>2</sup>** groß, in **mittlerer Wohnlage** (siehe Nr. 9.1 Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **H4**), dann ergeben sich folgende Werte:

**unterer Wert: 4,07 Euro**                      **Mittelwert: 4,70 Euro**                      **oberer Wert: 5,40 Euro**  
 <Spanne 0,63 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 **4,84 Euro/m<sup>2</sup>** monatlich (= **4,70 Euro/m<sup>2</sup> monatlich + 0,14 Euro/m<sup>2</sup> monatlich**).

**11.5 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung**

**Zusätzliche Merkmale**

<b>Wohnwertmindernde Merkmale</b>	<b>(-)</b>	<b>Wohnwerterhöhende Merkmale</b>	<b>(+)</b>
<b>Merkmalsgruppe 1: Bad/WC</b>			
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken		<input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken	
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung		<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel)	
<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"/> Badezimmer nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung		<input type="checkbox"/> Innen liegendes Badezimmer mit moderner Entlüftung	
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)		<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer	
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad			
<input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest			

Fortsetzung nächste Seite

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale

(-)

**Merkmalgruppe 2: Küche**

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische bei mehr als zwei Wohnräumen

**Merkmalgruppe 3: Wohnung**

- Überwiegend Einfachverglasung
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (ab Baujahr 1950)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage

**Merkmalgruppe 4: Gebäude**

- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Kein nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale

(+)

- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Besondere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, moderner Herd, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Mikrowelle)
- Separater Wandanschluss für Geschirrspüler und/oder Waschmaschine
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m<sup>2</sup> Grundfläche)

Nur wenn Sondermerkmal »Moderne Küchenausstattung« nicht zutrifft

- Überwiegend moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- Einbauschränk oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung
- Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Innenkamin
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Rollläden im Erdgeschoss
- Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler

- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil)-s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach, Strangsanierung)
- Concierge

Fortsetzung nächste Seite

**Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Fortsetzung)**

**Zusätzliche Merkmale**

Wohnwertmindernde Merkmale	(-)	Wohnwerterhöhende Merkmale	(+)
<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)	
<b>oder</b>			
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 190 kWh/(m <sup>2</sup> a)		<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 230 kWh/(m <sup>2</sup> a)		<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 270 kWh/(m <sup>2</sup> a)		<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m <sup>2</sup> a)	
<p>Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Energieverbrauchskennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen.                      Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m<sup>2</sup>a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.</p>			
<p>Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.</p>			
<p><b>Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 11.4</b></p>			

Wohnwertmindernde Merkmale	(-)	Wohnwerterhöhende Merkmale	(+)
<b>Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld</b>			
<input type="checkbox"/> Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage		<input type="checkbox"/> Bevorzugte Citylage	
<input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12. dieses Mietspiegels		<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße	
<input type="checkbox"/> Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr		<input type="checkbox"/> Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz bei Altbauten, Sitzbänke oder Ruhezonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)	
<input type="checkbox"/> Ungepflegte und offene Müllstandfläche		<input type="checkbox"/> Sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandfläche; nur den Mietern zugänglich	
		<input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser	

## 12. Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen.

Anders als in den vorangegangenen Ausweisungen konnten für den Mietspiegel 2009 die auf Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie<sup>7</sup> für Berlin erhobenen Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt nun die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Auf Grundlage der Strategischen Lärmkartierung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wird eine adressscharfe Lärmkennzeichnung für Wohngebäude ermöglicht. Die Zuordnung beschränkt sich nicht auf das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz, sondern berücksichtigt auch einmündende Nebenstraßen.

Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2005 und 2006. Da es sich hierbei um die aktuellen und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es zum Beispiel sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Die Ausweisung einer Verkehrslärmbelastung erfolgt nicht differenziert nach der Art des Lärms (Straßenverkehrs-, Flug-, Schienenverkehrslärm), sondern als Summe aller einbezogenen Verkehrslärmarten.

Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11.5 – Wohnumfeld –).

**Die mit einem »\*« gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$ <sup>8</sup> von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex  $L_N$ <sup>8</sup> über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteiles zu verstehen.**

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.362 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst).
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (188 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (26 km)
- S- und Fernbahnnetz: Gesamtes Netz (1.066 km)
- Fluglärm: Flughafen Tegel

Die Lärmindizes  $L_{DEN}$  und  $L_N$  wurden im Zusammenhang mit der von der EU-Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den derzeit für die einzelnen Lärmarten geltenden vorläufigen Berechnungsmethoden ermittelt.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die Immissionen nicht nur – wie bisher – für die den Lärmquellen nächstgelegenen, sondern für alle davon betroffenen Wohngebäude berechnet. Daher kann es z.B. vorkommen, dass ein Wohngebäude in einer Nebenstraße, zu der gar keine Verkehrszähl-daten vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird.

Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsmodell (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  und  $L_N$  gebildet.

Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen.

<sup>7</sup> Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

<sup>8</sup>  $L_{DEN}$ : Tag-Abend-Nacht-Lärmindex,  $L_N$ : Nachtlärmindex

### Verkehrslärmbelastung (Fortsetzung)

---

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass bei der Erstellung der Lärmkarten der Straßenverkehrslärm nicht komplett erfasst werden konnte; so wurde die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für Hauptverkehrsstraßen und im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfasst. Die Lärmbelastung für das übrige Straßennetz (vorwiegend Tempo-30-Zonen) blieb unberücksichtigt, was aber nicht immer bedeutet, dass die Straßenverkehrslärmbelastung an diesen Straßenabschnitten höchstens 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

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

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

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können eingeholt werden

- bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, III D 13 (Tel. 030/9025-2261) und
- auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Mietspiegel-Abfrageservice) unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

Anhang I

**Berliner Betriebskostenübersicht über die Betriebskosten des Jahres 2007**

(Diese Betriebskostenübersicht ist kein Bestandteil des Berliner Mietspiegels 2009.)

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 2009 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 2007 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 2007** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten.

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2007 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.

**Abrechnungsjahr 2007**

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

<b>Betriebskostenart</b>	<b>Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)</b>
Grundsteuer	0,15	0,25	0,37
Be- und Entwässerung (wenn zusammen abgerechnet)	0,10	0,53	0,73
Wasserversorgung	0,15	0,29	0,40
Entwässerung	0,17	0,30	0,39
Niederschlagswasser	0,03	0,07	0,09
Aufzug	0,05	0,18	0,41
Straßenreinigung	0,02	0,04	0,06
Müllbeseitigung	0,10	0,19	0,27
Hauswart	0,04	0,10	0,35
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,03	0,13	0,24
Schneebeseitigung	0,02	0,04	0,06
Gartenpflege	0,03	0,12	0,21
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,09
Schornsteinreinigung	0,02	0,09	0,22
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,04	0,12	0,22
Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabelanschluss	0,04	0,11	0,20
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,02	0,06	0,12
»warme« Betriebskosten	0,35	0,99	1,75
davon			
Heizung	0,25	0,72	1,25
Warmwasser	0,08	0,22	0,36
sonstige warme Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,02	0,05	0,14

Fortsetzung nächste Seite

## **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 Anlage).

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es 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 den Hauswartkosten 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>9</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 Spannen-

bereich bewegt. Bei allen neueren Wohngebäuden ab 1950 wurden Werte oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes festgestellt. Zu beachten ist, dass die in der Tabelle dargestellten Werte sich auf das Jahr 2007 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 hatte.

### **Wasserversorgung und Entwässerung**

Die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung weisen eine größere 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 kein Zusammenhang zwischen dem Vorhandensein eines Kaltwasserzählers und der Höhe dieser Kosten ermittelt werden.

Nach dem Jahr 2007 stattgefundenen Erhöhungen der Tarife für die Wasserversorgung und Entwässerung konnten nicht berücksichtigt werden. Der Gesamttarif der Berliner Wasserbetriebe für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser erhöhte sich zum 1. Januar 2008 um insgesamt 1,9 Prozent. Die zum 1. Juli 2007 eingeführten Grundpreise für Trink- und Schmutzwasser blieben 2008 unverändert. Zum 1. Januar 2009 sanken die Mengenpreise für Trink- und Schmutzwasser leicht und gleichzeitig wurden die Grundpreise für Wasserzähler erhöht. Im Ergebnis rechnen die Berliner Wasserbetriebe durch die Tarifänderung zum 1. Januar 2009 lediglich mit geringen Veränderungen der monatlich zu tragenden Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung.

### **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 2007 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Kosten für die Straßenreinigung konnten nicht berücksichtigt werden. Zum 1. Januar 2009 stiegen die Straßenreinigungsgebühren der BSR um rund 3,6 Prozent. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2008 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

<sup>9</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 2007 stattgefundenen Änderungen bei den Tarifen der Müllbeseitigung konnten nicht berücksichtigt werden. Zum 1. Januar 2009 stiegen die Tarife der BSR für die Abfallentsorgung um durchschnittlich 3,8 Prozent. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2008 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

### **Hauswart**

Die Hauswartkosten wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt.

### **Gebäudereinigung**

Niedrigere Kosten für die Gebäudereinigung weisen vor allem die Wohngebäude erbaut zwischen 1984 und 1990 auf.

### **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 der zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege.

### **Beleuchtung (Allgemeinstrom)**

Die Kosten der Beleuchtung wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf. Höhere Kosten über den Mittelwert waren durchschnittlich bei Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit zwischen 1973 und 1983 zu beobachten.

### **Schornsteinreinigung**

Im oberen Spannenbereich liegende Kosten wurden bei Wohngebäuden mit einer Bezugfertigkeit bis 1955 und ab 1991 sowie in Gebäuden bis 5 Geschosse ermittelt. Die Schornsteinfegergebühren haben sich zum 1. Januar 2008 nur leicht um rund ein Prozent erhöht.

### **Sach- und Haftpflichtversicherung**

Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab. Unter dem Mittelwert liegende Kosten wurden bei Wohnobjekten bis 1949 sowie von 1984 bis 1990 ermittelt. Höhere Kosten weisen unsanierte Gebäude auf.

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

Etwas geringere Kosten wurden für die zwischen 1973 und 1990 erbauten Gebäude festgestellt.

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

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

### **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. Fernwärmeheizungen verursachen die geringsten Heizkosten. Bei Öl- und Gasheizung waren nur geringe Unterschiede bei den eigentlichen Heizkosten erkennbar. Die durchschnittlich ermittelten Heizkosten lagen bei Wohnobjekten mit einer Bezugfertigkeit bis zum Jahr 1955 und 1965 bis 1972 oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes. Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Nach dem Jahr 2007 stattgefundenen Änderungen bei der Höhe der Heizkosten konnten nicht berücksichtigt werden. Insbesondere im Kalenderjahr 2008 gab es teilweise erhebliche Schwankungen der Energiepreise, die sich auch auf die Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2008 auswirkten.

### **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 Bezugfertigkeitssklassen. Besonders hohe Warmwasserkosten wurden bei unsanierten Wohnobjekten 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. 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 Buchstaben 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 Warmwassergegeräten, 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;

## Berliner Betriebskostenübersicht

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. I S. 115, GVBl. Berlin S. 352), geändert durch Verordnung vom 2. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2375; 2009, S. 435)*

## 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),  
das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2413) geändert worden ist**

### 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).

Fortsetzung nächste Seite

(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,

Fortsetzung nächste Seite

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.

Fortsetzung nächste Seite

**§ 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 9029-13022

### **Friedrichshain-Kreuzberg**

Petersburger Straße 86-90  
10247 Berlin  
Telefon 90298-0

### **Lichtenberg**

Telefon 90296 7800

### **Marzahn-Hellersdorf**

Amt für Bürgerdienste  
Fachbereich Wohnen  
Riesaer Str. 94  
12627 Berlin  
Telefon 90293-4076/4191  
Alle Anliegen zu Wohngeld,  
Wohnberechtigungsscheinen  
und RLvF sind über die Bürgerämter  
des Bezirkes zugänglich.

### **Sozialamt Mitte**

Fachbereich Wohnen  
Müllerstr. 146  
13353 Berlin  
Telefon 9018-0

### **Neukölln**

Blaschkoallee 32  
12040 Berlin  
Telefon 6809-0

### **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**

Galenstraße 14  
13597 Berlin  
Telefon 90279-0

### **Steglitz-Zehlendorf**

Amt für Bürgerdienste  
Telefon 90299-0

### **Tempelhof-Schöneberg**

Sozialamt-Wohnungswesen  
Tempelhofer Damm 165 (Rathaus)  
12099 Berlin  
Telefon 90277-0

### **Treptow-Köpenick**

Abt. Bürgerdienste, Bildung und Sport  
Amt für Bürgerdienste,  
Fachbereich Wohnungsamt  
Hans-Schmidt-Straße 10  
12489 Berlin  
Telefon 902975205

## 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)

**BFW Landesverband**  
**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.**  
Hardenbergplatz 2  
10623 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  
Telefon 9025-2261



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung

**Herausgeber**  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Kommunikation  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

**Layout**  
Fürcho Gestaltung GmbH  
[www.fuercho-gestaltung.de](http://www.fuercho-gestaltung.de)

Berlin, Juli 2009