

Der Berliner Mietspiegel und seine Anwendung

Nahezu einhundert Prozent aller Hausverwaltungen und Immobilienfirmen übersenden den Mietern das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB mit der Beilage des Berliner Mietspiegels Seite 12, in dem die Ortsüblichen Vergleichsmieten dargestellt sind. In den meisten Fällen wird die ortsübliche Miete nach dem sogenannten Mittelwert berechnet und in einigen Fällen gehen die Vermieter allerdings bis zum oberen Spannwert heran, auch die ganz großen Marktführer, dazu gehören Vonovia, Deutsche Wohnen, Gewobag und noch einige andere. Diese Mietspiegeltabelle ist natürlich ein Richtschnur und muss in einem besonderen Maße die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale berücksichtigen, die ebenfalls im Berliner Mietspiegel berücksichtigt sind und oftmals eine sehr praktikable Anwendung finden und auch zwischen den Vertragspartnern entsprechend vereinbart werden. Insofern sind Mieterhöhungsverlangen durchaus mit den Vermieter in geeigneter Weise abzustimmen, dies ist eine von uns immer wieder erfolgreich angewandte Methode den Mietern bei der Durchsetzung zu helfen.

Einzelfallentscheidungen eines Amtsrichters, die abweichend von den üblichen Praktiken sein kann, ist keine endgültige Entscheidung, sondern selbstverständlich gibt es die Möglichkeit mit einer gut funktionierenden Rechtsschutzversicherung in die nächst höhere Instanz zu gehen, um dann in dieser Berufungsverhandlung vor dem Landgericht Berlin eine andere Entscheidung herbeizuführen. Es ist auch nicht auszuschließen, bei besonderer Sachlage, ggf. bis zum BGH zu gehen. Diese Möglichkeit eröffnet sich jedenfalls, wenn man den Stellungnahmen im Internet und auch auf der Webseite des Deutschen Mietgerichtstages e.V. folgen will.

In diesem Jahr wir auf dem Deutschen Mietgerichtstag in Dortmund zu den Themen Mieterhöhung, Modernisierungsmieterhöhung und noch andere Sachthemen abgehandelt. Durch die immer wiederkehrenden Fortbildungsveranstaltungen, die der Deutsche Mietgerichtstag dieses Jahr traditionell in Dortmund und im Herbst in Berlin durchführen wird, können wir unseren Mitgliedern sehr oft bei vielen Problematiken Hilfestellung geben.

Die Mieter haben die Illusion in Zukunft die Miete bezahlen zu können, andere dagegen lassen sich nach dem Zitat von Michael Rumpf beurteilen: **?Mit den Illusionen verliert man die Skrupel.?**