

FORFUNA

Die Miete – eine
Informationsbroschüre

EINLEITUNG

Gemäß § 535 BGB sind Sie verpflichtet, für die Überlassung der Wohnung die vereinbarte Miete zu zahlen. Das ist Ihre Hauptpflicht aus dem Mietvertrag. Ohne die Miete kann die FORTUNA ihre Gebäude und Wohnungen nicht verwalten und instand halten und die Darlehen für deren Errichtung und Modernisierung nicht bezahlen.

Die Höhe der Miete kann mit dem Mieter frei vereinbart werden. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, zu denen nach einer Verordnung des Senats auch Berlin gehört, darf die Nettokaltmiete nach § 556d Absatz 1 BGB jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen. Zusätzlich zur Nettokaltmiete müssen Sie nach den Vereinbarungen im Mietvertrag Vorauszahlungen auf die Betriebskosten bezahlen (§ 556 BGB). Mieterhöhungen sind möglich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nach einer Betriebskostenabrechnung oder im Falle von Modernisierungen.

Im Zusammenhang mit diesen Themen treten immer wieder Fragen auf, insbesondere zu den Möglichkeiten der Mieterhöhung. Auf sie werden wir in dieser Informationsbroschüre näher eingehen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Berliner Mietspiegel.

Ihre FORTUNA, im Oktober 2017



Der Vorstand

Impressum

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin
(Friedrichsfelde Ost)
www.fortuna-eg.de

Die Miete
5. Auflage
Stand: September 2017
Verantwortlich:
Frank Miller (Vorstand)
Hans-Jürgen Thiel (Vorstand)

Layout und Gestaltung

LAYON GmbH
Immanuelkirchstraße 3–4
10405 Berlin
www.layon.de

INHALT

1.	DIE MIETEN BEI DER FORTUNA	.4
1.1.	GUTE WOHNUNGSVERSORGUNG	.4
1.2.	SICHERE WOHNUNGSVERSORGUNG	.4
1.3.	SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG	.4
2.	DIE MIETE – EIN ÜBERBLICK	.4
3.	DIE HÖHE DER MIETEN	.5
4.	DIE MIETERHÖHUNGEN	.6
4.1.	DIE MIETERHÖHUNG ZUR ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	.6
4.1.1.	Der Berliner Mietspiegel 2017	.6
4.1.2.	Das Mieterhöhungsverlangen	.7
4.1.3.	Form und Begründung des Mieterhöhungsverlangens	.7
4.1.4.	Die Zustimmung zur Mieterhöhung	.8
4.1.5.	Die Mieterhöhungsklage	.8
4.2.	DIE ERHÖHUNG DER BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN	.8
4.3.	DIE MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNGEN	.8
5.	DIE MIETZAHLUNG	.9
5.1.	FÄLLIGKEIT DER MIETZAHLUNG	.9
5.2.	VERZUG	.9
6.	ANHANG	10
6.1.	MIETSPIEGELZUORDNUNG DES FORTUNA-BESTANDES	10
6.2.	BERLINER MIETSPIEGELTABELLE 2017	11

1. DIE MIETEN BEI DER FORTUNA

Die Mieten bei der FORTUNA sind das Ergebnis eines Prozesses, bei dem rechtliche, wirtschaftliche und soziale Belange berücksichtigt und abgewogen werden. Dabei orientieren wir uns am Zweck unserer Genossenschaft. Nach § 2 der Satzung ist dies die Förderung der Mitglieder der FORTUNA durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung. Im Mittelpunkt stehen also die Mitglieder der Genossenschaft und die satzungsgemäße Bewirtschaftung der Wohnungsbestände. Die Mietenpolitik muss sich an diesem Zweck orientieren.

1.1. GUTE WOHNUNGSVERSORGUNG

„Gut“ bedeutet in diesem Zusammenhang zweierlei: Zum einen qualitativ gut. Sie wohnen bei der FORTUNA in Häusern und Wohnungen, die von der Erscheinung, der Bauqualität und der Ausstattung keinen Vergleich zu scheuen brauchen. Dies erfordert auch zukünftig umfangreiche Investitionen, die aus den Mieten refinanziert werden müssen. Zum anderen bedeutet „gut“ auch professionell. Der Vorstand ist verpflichtet, eine qualifizierte Immobilienverwaltung zu organisieren. Dies erfordert den Einsatz ausgebildeter hauptamtlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Einbeziehung spezialisierter Dienstleister. Die dadurch entstehenden Kosten sind aus den Mieten zu bezahlen.

1.2. SICHERE WOHNUNGSVERSORGUNG

„Sicher“ ist die Wohnungsversorgung dann, wenn die FORTUNA langfristig auf stabilen wirtschaftlichen Grundlagen steht. Es geht nicht darum, die Wohnungen so billig wie möglich zu vermieten, sondern dafür zu sorgen, dass die Einnahmen und die Ausgaben des Wohnungsunternehmens langfristig in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Sicher heißt, dass die FORTUNA immer ihren laufenden Verpflichtungen nachkommen kann und über ausreichende Mittel verfügt, um auch die erforderlichen Instandhaltungen und Modernisierungen durchzuführen. Sicherheit in diesem Sinne erfordert eine Ausrichtung der Geschäftspolitik an einer langfristigen Planung statt an kurzfristigen Renditeinteressen. Sicherheit ist vor allem eine verlässliche Perspektive hinsichtlich der Entwicklung der Mieten und der Sanierung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen.

1.3. SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

„Sozial verantwortlich“ heißt, dass die FORTUNA die Wohnungsvermietung so gestaltet, dass die wirtschaftlichen Interessen des Wohnungsunternehmens mit denen ihrer Mieter und den ökologischen und sozialen Anforderungen der Allgemeinheit abgewogen werden. Dies erfolgt in der Überzeugung, dass das langfristig orientierte Geschäftsmodell der genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erfolgreich ist, weil die Interessen der Mitglieder und der Allgemeinheit mit berücksichtigt werden. Auf diese Weise übernehmen wir auch gemäß unserem Leitbild gesellschaftliche Verantwortung. Konkret umgesetzt wird dies beispielsweise durch unsere Aktivitäten im Rahmen des „KIEZnet“ oder für den kiez-PARK. Auch diese wichtigen Projekte müssen aus den Mieteinnahmen bezahlt werden.

2. DIE MIETE – EIN ÜBERBLICK

Gemäß § 535 Absatz 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen. Das gilt auch für den Mieter einer Genossenschaftswohnung. Obwohl er als Mitglied der Genossenschaft zugleich Teilhaber der Vermieterin ist, findet auf seinen Mietvertrag dasselbe Mietrecht Anwendung wie bei allen anderen Mietverhältnissen. Die FORTUNA hat daher alle im Mietrecht vorgesehenen Möglichkeiten, die auch anderen Vermietern zur Verfügung stehen. Sie ist insbesondere aufgrund des Genossenschaftsverhältnisses nicht gehindert, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen durchzuführen. Ob dies geschieht oder nicht, hat vielmehr der Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Da Wohnraum für das Leben der Menschen grundlegend ist, sind die Mieten und vor allem ihre Erhöhung stark reguliert. In Berlin ist der Mietspiegel das wichtigste Regulativ.

Mieten in diesem Sinne sind die Nettokaltmieten. Auf sie bezieht sich der Berliner Mietspiegel. Mietrechtlich gehören die Betriebskosten zwar auch zu den Mieten, sie unterliegen jedoch anderen Regeln als die Nettokaltmieten. Zu den Betriebskosten haben wir daher eine gesonderte Informationsbroschüre erstellt. Trotzdem gehen wir auch in dieser Broschüre auf die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen bei der FORTUNA ein.

Bei Mietvertragsabschluss können Vermieter und Mieter die Höhe der Miete grundsätzlich frei vereinbaren, auch über die sich aus dem Mietspiegel ergebende ortsübliche Vergleichsmiete hinaus. Daran ändert sich auch durch die Mietpreisbremse nichts Grundsätzliches. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, zu denen nach einer Verordnung des Senats auch Berlin gehört, darf die Nettokaltmiete jedoch nach § 556d Absatz 1 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Es kann aber auch der umgekehrte Fall vorliegen. Wenn eine Wohnung schwer vermietbar ist, bieten wir sie für eine Miete an, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete oder unter der Miete liegt, die die Mieter vergleichbarer Wohnungen zahlen. Das ist für die anderen Mieter nicht immer leicht verständlich, insbesondere wenn sie in Zeitungen oder im Internet Anzeigen sehen, in denen „ihre“ Wohnung mit dieser günstigen Miete beworben wird. Es ist jedoch für das Wohnungsunternehmen manchmal unvermeidlich, solche „Sonderangebote“ zu machen, da es betriebswirtschaftlich besser ist, für eine gewisse Zeit eine geringere Miete zu kassieren, als einen längeren Leerstand in Kauf zu nehmen. Es ergibt sich daraus für die anderen Mieter kein Anspruch auf Gleichbehandlung, auch nicht in einer Genossenschaft. Die abgeschlossenen Mietverträge behalten ihre Gültigkeit. Eine andere Handhabung wäre betriebswirtschaftlich für die Genossenschaft auch nicht zu verantworten und würde eine ständige Anpassung der Mietverträge bei Abschluss eines neuen Mietvertrages mit günstigerer Miete nach sich ziehen. Es ist auch nicht immer einfach nachzuvollziehen, warum eine Wohnung in der zweiten Etage der A-Straße problemlos vermietbar ist, während die gleiche Wohnung in der dritten Etage der B-Straße schon sechs Monate leer steht.

Wir achten schon bei der Vermietung darauf, dass die Wohnung für Sie bezahlbar bleibt. Die Miete ist in der Regel der größte monatliche Ausgabenposten in Ihrem Haushaltsbudget. Zu Ihrer eigenen Sicherheit vermieten wir keine Wohnungen, deren Mieten 50 % Ihres verfügbaren Einkommens überschreiten. Andernfalls kommt es nach unseren langjährigen Erfahrungen häufig zu Zahlungsproblemen.

Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen sind nur in den gesetzlich geregelten Fällen der §§ 557 ff BGB zulässig. Daraus ergeben sich Grenzen verfahrensrechtlicher und inhaltlicher Natur, auf die wir im Folgenden näher eingehen werden.

3. DIE HÖHE DER MIETEN

Die wichtigste Quelle zur Ermittlung der Mieten in Berlin ist der Berliner Mietspiegel. Im Mai 2017 wurde der aktuelle Berliner Mietspiegel 2017 bekannt gemacht. Sie finden die Mietspiegeltabelle, soweit sie die Bestände der FORTUNA betrifft, als Anlage am Ende dieser Broschüre.

Im Vergleich zum Mietspiegel 2015 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,84 €/m² monatlich auf 6,39 €/m² monatlich angestiegen. Das bedeutet eine Erhöhung um 0,55 €/m² oder 9,4 % im Zeitraum von zwei Jahren.

In Frankfurt zahlt ein Mieterhaushalt durchschnittlich 11,89 € und in München sogar 14,50 € je Quadratmeter monatlich (Quelle: empirica-Immobilienpreisindex IV/2016), also mehr als das Doppelte als in Berlin. Selbst unter Beachtung der höheren Einkommen liegt die Mietbelastung in Hamburg und München über der in Berlin.

Die Neuvermietungsmieten, also die Nettokaltmieten, die bei Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbart werden, bildet der Mietspiegel nicht gesondert ab. Hierzu kann man jedoch auf verschiedene andere Auswertungen zurückgreifen. Nach Statista des Portals lag die Neuvermietungsmiete in Berlin 2016 bei 9 € und damit um fast drei Euro über der durchschnittlichen Mietspiegelmiete. Bei der FORTUNA liegt die Neuvermietungsmiete bei 6,30 €/m² und damit über 2 € unter dem Berliner Durchschnittswert.

Für die Bestände der FORTUNA ist überwiegend die Spalte 6 des Mietspiegels entscheidend. Die durchschnittlichen Mieten in den Plattenbaubeständen im ehemaligen Ostteil Berlins liegen mit 5,56 €/m² monatlich deutlich unter den durchschnittlichen Mieten vergleichbarer Wohnungen im ehemaligen Westteil mit 7,40 €/m² („1973 bis 1990“).

Die Durchschnittsmiete der FORTUNA von 5,02 € pro m² Wohnfläche Ende 2016 liegt einen halben Euro unter dem Durchschnittswert des Mietspiegels 2017 für vergleichbare Wohnungen. Da die Gebäude der FORTUNA alle saniert und modernisiert sind, kann man daran ablesen, dass Sie bei uns preiswert wohnen können. Auch die für Mitte 2018 angestrebte durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,30 € liegt noch deutlich unter dem Durchschnittswert des aktuellen Mietspiegels.

4. DIE MIETERHÖHUNGEN

Mietverträge sind so zu erfüllen, wie sie abgeschlossen werden. Eine einseitige Vertragsänderung ist nicht möglich. Dies gilt grundsätzlich auch für die Miete. Ein Mietvertrag läuft jedoch zumeist über viele Jahre. In dieser Zeit verändern sich die Randbedingungen des Mietverhältnisses ständig, insbesondere erhöhen sich die Kosten für den Vermieter und das allgemeine Mietniveau. Aus diesem Grund muss auch eine Anpassung der Miete an die veränderten Bedingungen möglich sein. Wegen der Bedeutung der Wohnung für das Leben der Menschen und der Höhe der monatlichen Mietbelastung, die zumeist der größte Posten im Budget ist, wurde die früher mögliche Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung verboten.

Da das Mietverhältnis auf diese Weise mit einem umfassenden Schutz vor einseitigen Mieterhöhungen ausgestattet ist, hat der Gesetzgeber zugleich dafür gesorgt, dass die Miete angepasst werden kann. In den §§ 558 ff BGB wurde dem Vermieter daher unter bestimmten Voraussetzungen das Recht eingeräumt, vom Mieter die Zustimmung zu einer höheren Miete zu verlangen.

4.1. DIE MIETERHÖHUNG ZUR ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Absatz 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde (hier: Berlin) für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage innerhalb der letzten vier Jahre bezahlt worden sind. Der Vermieter kann vom Mieter unter bestimmten Voraussetzungen verlangen, dass dieser einer Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zustimmt, wenn die derzeitige Miete darunter liegt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann gemäß § 558a Absatz 2 BGB auf verschiedene Arten festgestellt werden. Dies geht durch Vergleichswohnungen, mit Hilfe des Gutachtens eines Sachverständigen oder mittels einer Mietdatenbank. Das am meisten verbreitete und mit Abstand wichtigste Mittel ist jedoch der Mietspiegel. Dies gilt auch für Berlin mit seinem qualifizierten Mietspiegel. Bei der FORTUNA werden die Mieterhöhungen ebenfalls unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel durchgeführt.

Der Berliner Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in der Stadt. Er wird vom Berliner Senat in Zusammenarbeit mit den einschlägigen Interessengruppen (Mieter- und Vermieterverbände) sowie Fachleuten (Richter, Sachverständige) aufgestellt.

Die Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete spiegelt bei einer Wohnung die Preissteigerung wider, der jedes Produkt unterliegt. Angebot und Nachfrage sind auch hier die bestimmenden Kräfte. Die Veränderung tritt daher ein, ohne dass an der Wohnung selbst etwas verändert worden sein muss. Das Recht zur Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete setzt keine Modernisierung oder Veränderung der Betriebskosten voraus. Entscheidend ist allein, dass die vertraglich vereinbarte Miete geringer ist als die ortsübliche Vergleichsmiete.

Der Mietspiegel trifft keine Aussage zum Mietwert einer bestimmten Wohnung. Es handelt sich bei ihm vielmehr um eine typisierende Aufstellung von Merkmalen wie der Wohnlage, dem Alter, der Größe und der Ausstattung der Wohnungen. Für eine nach diesen Kategorien eingruppierte Wohnung weist der Mietspiegel dann die durchschnittliche Miete (=Mittelwert) und die dem Mietspiegel zugrundeliegende Mietspanne mit Unterwert und Oberwert aus. Die im Mietspiegel angegebenen Spannen werden durch eine Hilfe zur Spanneneinordnung ergänzt. Dabei handelt es sich um einen Katalog mit wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen, mit dem ein Haus und eine Wohnung als besser oder schlechter als der Mittelwert beurteilt werden. Der höchste Spannenwert entspricht einer Wohnung für die nur die positiven Merkmale zutreffen, der niedrigste Spannenwert entspricht einer Wohnung für die nur die negativen Merkmale zutreffen. Beim Berliner Mietspiegel ist dies die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“. Sie enthält die wohnwertmindernden und die wohnwerterhöhenden Merkmale. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale, führt das zu einer geringeren ortsüblichen Vergleichsmiete. Überwiegen hingegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, führt das zu einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf diese Weise können die Wohnung, das Haus und das Wohnumfeld so bewertet werden, dass sich daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung ergibt.

Der Berliner Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB. Um einen qualifizierten Mietspiegel handelt es sich, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet und von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter oder der Gemeinde anerkannt wird. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird in einem Rechtsstreit um die Mieterhöhung seitens des Gerichts vermutet, dass die darin genannten Mietpreisspannen zutreffen.

4.1.1. DER BERLINER MIETSPIEGEL 2017

Am 19.05.2017 wurde der Mietspiegel 2017 durch die Senatorin für Stadtentwicklung im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt. Seitdem können Mieterhöhungen damit begründet werden.

Der Mietspiegel enthält Aussagen über die ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin. Relevant ist er für über

1,3 Millionen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und ist daher als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden auch im Berliner Mietspiegel 2017 nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen unterschieden.

Die Wohnlagen werden als einfache, mittlere und gute Wohnlage dargestellt. Der Berliner Mietspiegel 2017 enthält eine Wohnlagekarte, die einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet gibt. Diese Wohnlagekarte soll Mietern und Vermietern eine erste Orientierung der Wohnlageverteilung in der Stadt geben. Die genaue Wohnlageeinstufung ist aus dem mit dem Mietspiegel veröffentlichten Straßenverzeichnis ablesbar oder mit Hilfe des Abfrageservices im Internet ermittelbar. Die Wohnlagen der Wohnungen der FORTUNA finden Sie als Anlage am Ende dieser Broschüre.

Neben den in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mittelwerten werden in den Feldern jeweils untere und obere Spannenwerte ausgewiesen. Sie zeigen, in welchem Spektrum (Spanne) sich die üblicherweise gezahlten Mieten für die im jeweiligen Mietspiegelfeld berücksichtigten Wohnungen bewegen. Zur genauen Bestimmung der ortsüblichen Miethöhe einer Wohnung muss eine Einordnung innerhalb dieser Spanne erfolgen. Dazu gibt es die sogenannte „Orientierungshilfe für die Spanneinordnung“, mit der die Ausstattung einer konkreten Wohnung bewertet werden kann. Minderausgestattete Wohnungen liegen am unteren Ende und hochwertige Wohnungen am oberen Ende der Spanne.

Der Mietspiegel 2017 ist im Internet mit folgendem Link abrufbar:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat dort zusätzlich ein Berechnungsprogramm zur Verfügung gestellt. Mittels dieses Mietspiegel-Abfrageservices können Sie für eine konkrete Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

Dabei werden nach Eingabe der Adresse, des Jahres der Bezugsmietung (bei den Plattenbauten der FORTUNA „1973 bis 1990 Ost mit Wendewohnungen“) sowie der Wohnungsgröße der Mietspiegelmittelwert sowie der untere und der obere Spannenwert angezeigt. Weiterhin können die wohnwertmindernden und die wohnwerterhöhenden Merkmale der Orientierungshilfe eingetragen werden. Am Ende wird die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet, die sich bei Anwendung des Mietspiegels ergibt.

Nach § 558c Absatz 3 BGB soll der Mietspiegel im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Der nächste Mietspiegel in Berlin wird also turnusmäßig Mitte 2019 herauskommen.

4.1.2. DAS MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

Nach § 558 BGB kann die FORTUNA vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die aktuelle Miete darunter liegt. Stimmt der Mieter nicht zu, muss der Vermieter den Mieter auf Erteilung der Zustimmung vor dem Amtsgericht Lichtenberg verklagen. Die Zustimmung wird dann durch das gerichtliche Urteil ersetzt. Der Vermieter hat also kein Recht auf eine einseitige Mieterhöhungserklärung wie z. B. im sozialen Wohnungsbau oder bei erhöhten Betriebskosten. Diese inhaltliche Vorgabe bestimmt das gesamte Verfahren.

Die Miete muss gemäß § 558 Absatz 1 BGB in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein. Soll die Mieterhöhung also beispielsweise zum 01.10.2017 eintreten, muss die Miete seit dem 01.07.2016 unverändert sein. Des Weiteren darf das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Wurde die Miete im vorgenannten Beispiel also letztmalig zum 01.07.2016 erhöht, so darf ein neues Mieterhöhungsverlangen frühestens am 01.07.2017 zugehen.

Schließlich muss die sogenannte Kappungsgrenze aus § 558 Absatz 3 BGB in Verbindung mit der Berliner Kappungsgrenzen-Verordnung beachtet werden. Danach darf die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen wegen der Betriebskosten oder aufgrund einer Modernisierung abgesehen, höchstens um 15 % erhöht werden.

4.1.3. FORM UND BEGRÜNDUNG DES MIETERHÖHUNGSVERLANGENS

Die Anforderungen an die Form und die Begründung sind in § 558a BGB geregelt.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform geltend zu machen. Diese ist in § 126b BGB geregelt. Es reicht danach ein Schriftstück in maschineller Form, d. h. ohne eigenhändige Unterschrift.

Das Mieterhöhungsverlangen ist zu begründen. In der Begründung müssen sämtliche Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit des Erhöhungsverlangens dargelegt werden. Die beste Möglichkeit ist in der Regel die Bezugnahme auf den qualifizierten Berliner Mietspiegel. Diese Art der Begründung ist sicher und kostengünstig. Sie ist für den Mieter auch leicht nachvollziehbar. Bei der FORTUNA werden die Mieterhöhungen daher ebenfalls unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel durchgeführt.

4.1.4. DIE ZUSTIMMUNG ZUR MIETERHÖHUNG

Wenn und soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er gemäß § 558b Absatz 1 BGB die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Verlangt die FORTUNA beispielsweise im Laufe des Juli 2017 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und stimmt der Mieter dem bis September zu, so ist die erhöhte Miete ab Oktober 2017 zu zahlen.

Die Zustimmung des Mieters ist eine formfreie einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. Mit ihr wird das vom Vermieter ausgesprochene Angebot zur Änderung des Mietvertrages angenommen. Die Zahlung der erhöhten Miete reicht dafür nicht, auch nicht die Zustimmung unter Vorbehalt. Die FORTUNA besteht daher aus Gründen der Rechtssicherheit auf einer ausdrücklichen Zustimmung, damit die Klagefrist (siehe unten) nicht veräusert wird. Zur Vereinfachung fügen wir jeder Mieterhöhung ein vorbereitetes Antwortschreiben bei.

Oft wird es Meinungsverschiedenheiten nicht über die grundsätzliche Berechtigung der Mieterhöhung, sondern darüber geben, in welcher Höhe eine eigentlich unstreitige Mieterhöhung geltend gemacht werden kann. Auch in diesem Fall muss die FORTUNA den Klageweg beschreiten, wenn der Mieter gar nicht oder nur zum Teil zustimmt. Wir können uns mit dem Mieter aber auch über die Mieterhöhung einigen und einen Vergleich abschließen.

4.1.5. DIE MIETERHÖHUNGSKLAGE

Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht oder nur zum Teil zu, so muss die FORTUNA ihn auf Zustimmung verklagen. Dies kann gemäß § 558b Absatz 2 BGB zwischen dem dritten und dem fünften Monat nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens erfolgen.

Das Wohnungsunternehmen muss den Mieter auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf einen bestimmten Betrag ab einem bestimmten Zeitpunkt verklagen. Falls der Mieter einem Teil der Mieterhöhung bereits außergerichtlich zugestimmt hat, ist Streitgegenstand nur noch der ungeklärte Rest.

Das Urteil ersetzt die verweigerte Zustimmung des Mieters.

Zuständig für die Mieterhöhungsklage ist das Amtsgericht, in dessen Bereich die Wohnung liegt, auf die sich die Mieterhöhungsklage bezieht. Für die Bestände der FORTUNA ist das das Amtsgericht Lichtenberg.

4.2. DIE ERHÖHUNG DER BETRIEBSKOSTEN-VORAUSZAHLUNGEN

Betriebskosten sinken (eher selten!) oder steigen (in der Regel!), sie entfallen (die Reinigungskosten entfallen nach der Schließung der Müllabwurfsschächte) oder sie entstehen neu (die Kosten für die Legionellenprüfung). Das Mietrecht darf diese Veränderungen nicht übergehen, es muss sie berücksichtigen und dem Wohnungsunternehmen auch insoweit eine Anpassung des Mietvertrages ermöglichen. Die wichtigsten Gründe für die Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen waren in den vergangenen Jahren Erhöhungen der Energiekosten, der Grund- und der Umsatzsteuer sowie der Gebühren für Wasser und Müll, also alles Faktoren, die außerhalb des Einflussbereiches der FORTUNA liegen.

Für die bei der FORTUNA üblichen Betriebskostenvorauszahlungen gilt § 560 Absatz 4 BGB. Danach können Mieter und Vermieter nach einer Abrechnung durch eine schriftliche Erklärung eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. In der Regel erfolgt dies durch die FORTUNA im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung. Nach dieser werden Ihre zukünftigen Betriebskostenvorauszahlungen anhand des Abrechnungsergebnisses und der zu erwartenden Kostenentwicklung angepasst. Wenn Sie den Eindruck haben, Ihre Vorauszahlungen seien zu hoch oder zu gering, können Sie auch innerhalb des Jahres jederzeit eine Veränderung mit der FORTUNA vereinbaren.

Trotz unserer Bemühungen, die Betriebskosten gering zu halten, wird es auch zukünftig zu regelmäßigen Erhöhungen kommen. Steigende Steuern und Gebühren sowie Energie- und Wasserkosten werden auch in den kommenden Jahren zu höheren Kosten führen. Die daraus resultierenden Betriebskostennachzahlungen und Steigerungen der monatlichen Vorauszahlungen sind unvermeidlich, führen aber zu keinem Vorteil bei der FORTUNA.

4.3. DIE MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNGEN

Nach einer Modernisierung kann die FORTUNA die Miete gemäß § 559 BGB um 11 % der Modernisierungskosten jährlich erhöhen. Zu den Modernisierungen, die wir in den vergangenen Jahren bereits durchgeführt haben, gehören moderne Heizanlagen, neue Fenster, Fassadendämmungen und Verbesserungen bei den Elektro- und Sanitäreinrichtungen. In den kommenden Jahren werden wir unsere Gebäude und Wohnungen weiter modernisieren. Zur Finanzierung müssen wir auch die Mieten erhöhen. Wie in den vergangenen Jahren werden wir dies mit Augenmaß tun. Dies können Sie daran erkennen, dass unsere Mieten deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegen, obwohl unsere Wohnungsbestände komplett durchsanziert sind.

Vor jeder Modernisierung bekommen Sie von uns eine Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB, in der wir Ihnen die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitteilen werden.

Nach Abschluss der Modernisierung übersenden wir Ihnen eine detaillierte Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB, in der wir die Modernisierungskosten sowie die daraus folgende Mieterhöhung berechnen und erläutern.

5. DIE MIETZAHLUNG

5.1. FÄLLIGKEIT DER MIETZAHLUNG

Schon vor der Mietrechtsreform 2001 war es üblich, in Mietverträgen zu bestimmen, dass die Miete monatlich im Voraus bis spätestens zum dritten Werktag an den Vermieter zu zahlen war. Auch bei der FORTUNA war und ist es so. Jetzt ist dies in § 556b Absatz 1 BGB ausdrücklich geregelt.

Die Miete muss danach bis zum dritten Werktag eines jeden Monats an die FORTUNA entrichtet werden. Ist der 1. eines Monats zum Beispiel ein Montag, so muss die Miete bis zum Mittwoch an die FORTUNA entrichtet werden. Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage gehören nicht zu den Werktagen im Sinne dieser Vorschrift.

Die Überweisung sollten Sie immer schon am Ersten oder Zweiten eines jeden Monats veranlassen, damit die Miete pünktlich auf unserem Konto eingeht. Wenn Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, kümmern wir uns für Sie um die pünktliche Mietzahlung.

5.2. VERZUG

Zahlt der Mieter die Miete nicht pünktlich, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug. An den Verzug knüpfen eine Reihe von Rechtsfolgen an, so die Verzinsungspflicht oder das Recht des Vermieters, den Mietvertrag ab einer bestimmten Höhe des Zahlungsrückstandes zu kündigen. Der Verzug tritt bei der Mietzahlung ohne eine gesonderte Mahnung ein, da der Leistungszeitpunkt gemäß § 556b Absatz 1 BGB kalendermäßig bestimmt ist. Dies ergibt sich aus § 286 Absatz 2 Nummer 1 BGB.

Trotzdem bekommen Sie von der FORTUNA natürlich eine Mahnung, bevor weitere Schritte unternommen werden. Es ist wichtig, dass Sie sich bei Zahlungsschwierigkeiten mit uns in Verbindung setzen. In vielen Fällen ist es möglich, für das Problem eine gemeinsame Lösung zu finden und das Mietverhältnis vor der Kündigung zu bewahren.

Grundsätzlich setzt der Verzug gemäß § 286 Absatz 4 BGB Verschulden voraus. Dieses wird bei Mietschulden in aller Regel vorliegen. Von Rechts wegen wird es vermutet. Krankheit oder der Verlust des Arbeitsplatzes sind keine Entschuldigung, die Miete nicht zu zahlen, da in diesen Fällen Lohnfortzahlung oder Arbeitslosengeld gezahlt werden. Häufig kann es aber in diesen Fällen zu Verzögerungen kommen. Sie sollten sich daher wie angeboten immer mit uns in Verbindung setzen.

Probleme kann es auch bei streitigen Mieterhöhungen oder Mietminderungen geben. Auch in diesen Fällen bietet es sich an, miteinander im Gespräch eine gemeinsame Lösung zu finden.

6. ANHANG

6.1. MIETSPIEGELZUORDNUNG DES FORTUNA-BESTANDES

Der folgenden Tabelle können Sie die offizielle Wohnlage Ihrer Wohnung im Sinne des Mietspiegels 2017 entnehmen. Sämtliche Wohnungen der FORTUNA liegen in mittleren Lagen.

Anschrift	Wohnlage	Anschrift	Wohnlage
Joachimsthaler Straße 4-10	mittel	Lea-Grundig-Straße 44-46	mittel
Biesenthaler Straße 10-14	mittel	Lea-Grundig-Straße 48-52	mittel
Biesenthaler Straße 2-8	mittel	Schwarzburger Straße 21-23	mittel
Landsberger Allee 291-293	mittel	Schwarzburger Straße 12-16	mittel
Landsberger Allee 295-299	mittel	Sitzendorfer Straße 12-14	mittel
Landsberger Allee 301-303	mittel	Sitzendorfer Straße 8-10	mittel
Märkische Allee 130-136	mittel	Sitzendorfer Straße 1-3	mittel
Märkische Allee 124-128	mittel	Schwarzburger Straße 15-19	mittel
Ludwig-Renn-Straße 2-8	mittel	Blumberger Damm 303-307	mittel
Ludwig-Renn-Straße 10-14	mittel	Blumberger Damm 299-301	mittel
Ludwig-Renn-Straße 16-20	mittel	Mehrower Allee 79-85	mittel
Ludwig-Renn-Straße 22-26	mittel	Mehrower Allee 87-91	mittel
Karl-Holtz-Straße 21-27	mittel	Mehrower Allee 93-97	mittel
Karl-Holtz-Straße 15-19	mittel	Blumberger Damm 285-291	mittel
Karl-Holtz-Straße 7-13	mittel	Blumberger Damm 293-297	mittel
Karl-Holtz-Straße 1-5	mittel	Schwarzburger Straße 9-13	mittel
Lea-Grundig-Straße 60-64	mittel	Schwarzburger Straße 1-7	mittel
Lea-Grundig-Straße 54-58	mittel	Wuhletalstraße 92-96	mittel
Lea-Grundig-Straße 67-71	mittel	Wuhletalstraße 98-102	mittel
Lea-Grundig-Straße 73-77	mittel	Wuhletalstraße 104-108	mittel
Lea-Grundig-Straße 55-59	mittel	Wuhletalstraße 110-114	mittel
Lea-Grundig-Straße 51-53	mittel	Sitzendorfer Straße 2-6	mittel
Lea-Grundig-Straße 79-83	mittel	Blumberger Damm 309-313	mittel
Lea-Grundig-Straße 61-65	mittel	Blumberger Damm 315-319	mittel
Lea-Grundig-Straße 45-49	mittel	Wuhletalstraße 124-128	mittel
Mehrower Allee 54-56	mittel	Wuhletalstraße 116-122	mittel
Arendsweg 11-17	mittel	Karl-Holtz-Straße 29-35	mittel
Rudolf-Leonhard-Straße 5-7	mittel	Charlottenstraße 46-50	mittel
Rudolf-Leonhard-Straße 1-3	mittel	Rotraudstraße 38	mittel
Mehrower Allee 58-60	mittel	Am Schmeding 10-14	mittel
Lea-Grundig-Straße 36-38	mittel	Kaiserkronenweg 1-52	mittel
Lea-Grundig-Straße 40-42	mittel	Hornetweg 5-7	mittel

6.2. BERLINER MIETSPIEGELTABELLE 2017

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2016) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Wohnfläche	Ausstattung	Altbau		Neubau							
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2015		
Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8		
bis unter 40 m ²	einfach	7,45 5,44 - 10,00	6,45 5,60 - 7,17	6,17 5,18 - 8,80	6,58 5,78 - 7,74	7,68 5,33 - 8,15	6,81 6,13 - 7,63		7,50* 7,50 - 9,51		
	mittel	8,01 5,25 - 10,11	7,37 6,82 - 8,40	6,64 5,89 - 8,00	6,57 5,71 - 8,36	8,08* 7,18 - 12,00	6,77 6,40 - 7,94		14,19* 13,85 - 15,72		
	gut	8,31** 6,91 - 12,52	7,04* 6,04 - 10,00	7,48 5,87 - 10,20	8,83 7,70 - 9,84	8,59* 6,93 - 10,11	8,04 7,09 - 9,14				
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	6,51 4,81 - 9,22	5,93 5,30 - 8,09	5,71 5,16 - 7,29	5,75 5,13 - 7,01	6,77 5,80 - 8,43	5,61 5,30 - 6,67	7,43* 6,21 - 9,17	8,50 6,90 - 12,50		
	mittel	6,61 5,11 - 10,06	6,34 5,52 - 7,65	6,11 5,43 - 7,48	5,72 5,39 - 7,20	7,39 6,65 - 7,97	5,83 5,37 - 6,75	8,18 6,84 - 9,37	10,10 8,40 - 13,94		
	gut	7,03 5,81 - 8,75	6,88 5,71 - 8,88	6,66 5,18 - 8,98	7,39 6,17 - 9,00	8,00 7,30 - 9,12	6,84 6,11 - 8,29	9,00 7,48 - 10,34	9,44 8,00 - 11,30		
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	6,00 4,40 - 8,62	5,65 4,90 - 7,56	5,48 4,74 - 6,68	5,22 4,76 - 6,30	6,12 5,08 - 7,59	5,07 4,72 - 5,71	7,10 5,76 - 8,23	10,13 6,90 - 12,99		
	mittel	6,78 4,75 - 10,27	6,09 5,18 - 7,62	6,00 5,18 - 7,28	5,49 5,05 - 6,59	7,50 6,16 - 8,76	5,11 4,68 - 5,78	7,59 6,52 - 8,96	10,31 8,61 - 13,93		
	gut	7,32 5,81 - 10,00	7,10 5,52 - 9,20	6,81 5,58 - 8,82	6,90 6,09 - 8,59	8,24 7,07 - 9,69	6,00 5,37 - 7,00	8,77 7,31 - 10,54	9,01 8,44 - 11,07		
90 m ² und mehr	einfach	5,72 4,22 - 8,41	5,80 4,29 - 7,51	4,87** 4,29 - 6,60	5,29 4,80 - 6,14	6,49 5,39 - 8,05	4,70 4,24 - 5,60	7,18 5,95 - 8,47	10,70 8,60 - 13,56		
	mittel	6,39 4,38 - 10,18	5,63 4,97 - 7,10	6,46 5,77 - 8,03	5,53 4,91 - 7,50	7,48 5,17 - 8,80	5,11 4,76 - 5,60	8,00 6,30 - 9,27	10,19 8,69 - 13,10		
	gut	7,25 5,44 - 10,00	6,65 5,35 - 9,50	8,26 6,77 - 9,61	8,05 6,99 - 8,54	8,83 7,60 - 10,49	5,63 5,24 - 6,92	9,24 7,18 - 11,13	10,00 8,40 - 12,50		

Spalte 6: FORTUNA Plattenbauten 1973 bis 1990 mit Wendewohnungen

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,87 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für bezugsfertig bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für bezugsfertig bis 1949***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,35 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,81 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.**

^a Die Zuordnung West-Ost-Staekens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 (vgl. der Gebietsreform (Bulle Erläuterung unter Nr. 3)).

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).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin
(Friedrichsfelde Ost)
Telefon: 030/93 643-0
Telefax: 030/93 643-203

www.fortuna-eg.de



Sicher wohnen und mehr...
FORTUNA



gefördert durch
 EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung
Investition in Ihre Zukunft ...eine Chance durch Europa!
 EFRE