

Fragebogen zur Ermittlung der zulässigen Miete gem. §§ 557 ff. BGB; insb. § 558 BGB

Bruno-F. Müller

Rechtsanwalt

Auch beratender Anwalt des Verbandes
der Wohneigentümer

Osterstraße 10 20259 Hamburg
Telefon 040 496070 u. 494966
Telefax 040 403833
mueller@rechtsanwalt-mueller.de
www.rechtsanwalt-mueller.de



QUALITÄT DURCH FORTBILDUNG
Fortbildungszertifikat der
Bundesrechtsanwaltskammer

1. Wurde der Mietzins im vergangenen Jahr verändert

(Erhöhungen wegen baulicher Änderungen, Veränderung der Betriebs- und Kapitalkosten sind nicht zu berücksichtigen)?

2. Wie hoch ist die Nettokaltmiete zur Zeit ?

3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

a. Angaben zur Wohnlage

- Art der baulichen Nutzung in der Umgebung
- Bauweise, Bauform, Baudichte in der Umgebung
- Frei- und Grünflächen
- Naherholungsmöglichkeiten
- landschaftlicher Charakter
- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Geruch (Immissionen)
- Lage des Wohnquartiers innerhalb des Stadtgebiets / Stadtteilzugehörigkeit
- Verkehrsverbindungen zur Innenstadt oder zu Bezirkszentren
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Straßenbild
- Adressenlage

b. Angaben zur Wohnungsgröße

- Quadratmeterzahl (Grundflächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sind nicht, Grundflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 m sowie von Loggien und Balkonen sind höchstens bis zur Hälfte zu berücksichtigen; werden die Maße der Bauzeichnung entnommen, so sind die nach den Rohbaumaßnahmen errechneten Grundflächen um 3 % zu kürzen; Zubehörräume werden auch dann nicht mitgezählt, wenn sie teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, es sei denn sie wurden eigens zu Wohnzwecken geschaffen)
- Bei vertraglicher Vereinbarung ist die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche nach m² relevant; die tatsächliche Fläche ist relevant, wenn entweder eine Abweichung von der angegebenen Fläche um 10 % besteht, oder im Vertrag gar keine Angabe gemacht wird
- Zahl der Zimmer ohne Küche, Bad, WC und Flur
(das Zimmer muss Wohnraumqualität haben und i.d.R. größer als 6 m² sein)

c. Angaben zur Art der Wohnung

- Gebäude- und Wohnungstyp (Ein- oder Mehrfamilienhaus; Hochhaus oder Bungalowanlage; Reihenhaus oder freistehend)
- Geschoszahl
- Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (Souterrain oder Dachgeschoß; Eckwohnung)

d. Angaben zur Ausstattung der Wohnung

(Es zählt nur die Ausstattung, die von dem Vermieter zur Verfügung gestellt wurde; wenn ein Vormieter die Ausstattung nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung gelassen hat, kann sich der Vermieter nur darauf berufen, wenn keine Übernahmevereinbarung zwischen dem Vor- und Nachmieter getroffen worden ist)

- Küchenausstattung
- Warmwasserversorgung in Bad und Küche
- WC in der Wohnung (im Bad oder separat)
- Duschbad oder Wannenbad
- Waschbecken
- genügend Raum zum An- und Auskleiden im Bad
- Fußbodenbelag
- Abstellflächen innerhalb und außerhalb der Wohnung
- Fahrstuhl
- überwiegend Isolierverglasung oder Doppelfenster
- Belüftung der einzelnen Räume
- Besonnung der einzelnen Räume
- Schall- und Wärmeschutz
- Gegensprechanlagen
- Rolläden
- Balkon, Loggia oder Terrasse (Größe)
- Fahrradkeller oder Fahrradabstellplatz
- Kabel- oder Satellitenanschluß
- Wohnungswasserzähler

e. Angaben zur Beschaffenheit der Wohnung

- Bauweise (Baualtersklasse, in der die Wohnung bezugsfertig geworden ist)
- Bauform
- Zuschnitt
- baulicher Zustand
(Gesamtbeschaffenheit und Instandhaltungsgrad der Wohnung)
- Nebenräume
- funktionsfähige technische Einrichtungen
- Qualität der technischen Einrichtungen
- Wieder-, Aus- und Aufbauten (Jahr dieser Bauten)