

Deutsche Wohnen Management GmbH
Mecklenburgische Straße 57 >> 14197 Berlin

Eingang

29. JULI 2017

RA Piper

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
Bayernring 27a
12101 Berlin

Ihr Ansprechpartner

Ralf Dietze/SH

Telefon
030 89786-2024

Fax
030 89786 77 2024

E-Mail
Ralf.Dietze@dwm.deuwo.com

Berlin, 19.07.2017

Unser Mieterhöhungsverlangen zum 01.09.2017

Vertragsnummer:

Vertragsnehmer:

Mietobjekt in: Steigerwaldstr. 29, 13589 Berlin,

Sehr geehrter Herr Eupen,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 17.07.2017.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind wir verpflichtet, unser Erhöhungsverlangen formell zu begründen. Als Begründungsmittel haben wir den Berliner Mietspiegel 2017 gewählt, der als qualifiziert bezeichnet wird, es nach unserer Auffassung aber nicht ist.

Sie verweisen für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung Ihres Mitglieds auf den Berliner Mietspiegel 2017. Wir möchten betonen, dass wir keinesfalls das Instrument „Mietspiegel“ als Solches ablehnen. Ein Mietspiegel, welcher transparent, unter Beteiligung der entsprechenden Interessengruppen sowie wissenschaftlich bzw. statistisch fundiert erstellt wurde, kann Rechtssicherheit sowie -frieden für alle Vermieter und Mieter schaffen. Aber leider weist der Berliner Mietspiegel 2017 nach unserer Auffassung erneut wissenschaftliche und statistische Mängel auf und berücksichtigt wesentliche Kriterien nur unzureichend bis gar nicht, wie zum Beispiel die Repräsentativität der Stichprobe, die Wohnlagenzuordnung, die Ausreißerbereinigung und die nicht vorhandene Berücksichtigung von Ausstattungsmerkmalen im qualifizierten Teil. Ungeachtet dessen, dass wir den Berliner Mietspiegel 2017 als Erkenntnisquelle für die Ermittlungen der ortsüblichen Vergleichsmiete als ungeeignet ansehen, wenden wir ihn dennoch als Begründungsmittel an. So können Sie und Ihr Mitglied das Mieterhöhungsverlangen nachvollziehen.

Sie nehmen auch Bezug auf die Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel. Diese kann nach unserer Auffassung nicht zur Einordnung in die Mietspiegelspanne herangezogen werden. Für den weit überwiegenden Teil der darin aufgeführten wohnwertmindernden und

wohnererhöhenden Merkmale wird nicht belegt werden können, dass bzw. in welchem Maße diese einen Einfluss auf die Miethöhe haben. Nicht ohne Grund ist die Orientierungshilfe auch weiterhin nicht Bestandteil des "qualifizierten" Berliner Mietspiegels.

Selbst wenn man den Berliner Mietspiegel 2017 und die Orientierungshilfe anwendet, können wir uns Ihrer Auswertung nicht anschließen.

Um beispielsweise dem Merkmal einer freistehenden Badewanne gerecht zu werden, ist die Begehbarkeit von allen vier Seiten erforderlich. Die sich daraus möglicherweise ergebende räumliche Beeinträchtigung trifft im Fall Ihrer Mitglieder schon deshalb nicht zu, da die Badewanne mit einer Raumwand abschließt. Hierbei ist es somit letztlich unerheblich, ob die Badewanne lediglich mit Schürzen verkleidet ist.

Bei unserer Einschätzung fühlen wir uns durch eine Reihe von in letzter Zeit eingeholten gerichtlichen Sachverständigengutachten bestätigt. Die spezielle gutachterliche Auswahl der Vergleichsobjekte und die sachgerechte Würdigung der individuellen Lage- und Ausstattungsmerkmale ermöglicht im Gegensatz zu den groben Rastern des Mietspiegels eine objektspezifische und genauere Ermittlung der Vergleichsmiete im konkreten Einzelfall. Aus diesem Grund haben die gerichtlich eingeholten Sachverständigengutachten die von uns verlangte Miete nahezu immer bestätigt.

Wir sind nach wie vor davon überzeugt, dass die von uns verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Wir bitten daher erneut um Zustimmung zu unserem Mieterhöhungsverlangen bis spätestens zum 31.08.2017.

Sollten Sie Fragen haben, erreichen Sie uns unter den oben genannten Kontaktdaten.

Mit freundlichen Grüßen

GSW Immobilien AG
vertreten durch die
Deutsche Wohnen Management GmbH

i. V. Carla Square


i. A. Anne Meyer