



# ++ Eil-Meldung ++ Juni 2019 ++

## Mieterhöhungen durch Padovicz-Hausverwaltungen

Hallo Nachbarinnen und Nachbarn,  
die Padovicz-Hausverwaltungen verschicken gerade massenweise Mieterhöhungen. Da die Berechnung in den meisten Fällen falsch ist, habt ihr gute Chancen euch dagegen zu wehren.

**Wir haben mal ein Beispiel aus dem Friedrichshainer Südkiez nachgerechnet: Im vorliegenden Fall verlangt die Komplex Grundstücksverwaltung (ehemals Factor) 19% mehr, darf aber nur maximal 15% erhöhen.**

Nach §558 BGB und der Berliner Kappungsgrenzenverordnung darf die Miete in Berlin innerhalb von drei Jahren nur um 15% der Nettokaltmiete und nur alle 15 Monate steigen.

**Es gilt also zwei Sachen zu überprüfen:**

1. Wurden die 15 Monate eingehalten und
2. Wurden die 15% eingehalten.

Außerdem sollte auch darauf geachtet werden, dass die Kaltmiete nicht höher ist als im Mietspiegel festgelegt.

Zurück zu unserem Beispiel:

Zu 1.) Im vorliegenden Fall war die letzte Erhöhung am 01.06.2018. Die aktuelle soll ab 01.09.2019 gelten.

Damit sind die 15 Monate eingehalten.

Zu 2.) Die Nettokaltmiete soll ab 01.09.2019 auf 445,30 Euro erhöht werden. Die Nettokaltmiete vor drei Jahren (01.09.2016) lag bei 373,71 Euro.

→ Berechnung der aktuellen Erhöhung:

$$((445,30 * 100) / 373,71) - 100 = 19,16\%$$

→ Berechnung der zulässigen Erhöhung:

$$(373,71 * 15) / 100 = 56,06 \text{ (} \rightarrow 15\% \text{)} \text{ und } 373,71 + 56,06 = 430,31 \text{ Euro (maximale Nettokaltmiete ab 01.09.2019)}$$

2018 wurde sie letztmalig auf 415,12 Euro erhöht. Aus der maximalzuässigen und der aktuellen Kaltmiete ergibt sich eine maximal mögliche Erhöhung von 15,19 Euro  
→ Berechnung: 430,31 Euro - 415,12 Euro (aktuelle Nettokaltmiete) = 15,19 Euro (Erhöhung ab 01.09.2019 möglich)

Wir haben es in dem Beispiel mit einer Erhöhung um 19,16% innerhalb von drei Jahren zu tun, die rechtlich nicht zulässig ist. Komplex will bei hier um 30,12 Euro erhöhen. Wenn man mal die 15% berechnet, ergibt sich eine Erhöhung von 15,19 Euro. Das ist immerhin nur die Hälfte von der eigentlichen Erhöhung.

**Was könnt ihr in solchen Fällen tun:**

1. Euch bei einer Mieterberatung melden (Rechtsschutz ist superwichtig wenn ihr euch wehren wollt)
2. Der Erhöhung nicht zustimmen
3. In einem Brief (per Einschreiben, oder mit Zeug\*innen übergeben) auf die eigene Berechnung der maximal zulässigen Mieterhöhung verweisen, sowie die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen nach §558 BGB und der Berliner Kappungsgrenzenverordnung fordern.
4. Die Miete weiterhin „unter Vorbehalt“ zahlen und erstmal nicht selbstständig mindern

Es kommt auch vor, dass die Mieterhöhungen rechtmäßig sind. In solche Fällen könnt ihr dennoch prüfen ob es nicht mietmindernde Faktoren (Baulärm, Schäden an der Mietsache für die der Vermieter zuständig ist etc.) gibt, die man (mit Unterstützung vom Mieterverein/Anwältin) geltend machen kann. Wieder gilt, nicht einfach die Miete kürzen sondern, gegebenenfalls unter Vorbehalt zahlen, bis es eine Zustimmung des Vermieters oder ein Urteil gibt.

*Padowatch ist eine Initiative betroffener Mieter\*innen aus Häusern des Firmennetzwerks rund um Gijora Padovicz. Wir sammeln Informationen und machen sie für Mieter\_innen, potentielle Geschäftspartner\*innen und stadtpolitische Entscheidungsträger\*innen zugänglich, um Verdrängung, Teuerung und Regelverstößen einen Riegel vorzuschieben.*