

Einfacher Mietspiegel

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
für den nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Eberswalde

gültig ab 21.12.2016,
dem Tag seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde (Jahrgang 24, Nr. 12)

Der Mietspiegel der Stadt Eberswalde wurde durch eine Arbeitsgruppe erstellt, in der mitgewirkt haben:

- WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde-Finow eG
- CHORONA Real Group AG
- Arbeiterwohlfahrt Eberswalde
- TAG Immobilien AG
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Eberswalde e.V.
- Mieterverein „VIADRINA“ Frankfurt (Oder)
- HNEE Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde
- Stadtverwaltung Eberswalde.

Die in der Arbeitsgruppe tätigen Interessenvertreter der Vermieter und Mieter erkennen den Mietspiegel gemäß § 558c Abs. 1 BGB an.

Gliederung

1. Einleitung
2. Funktion des Mietspiegels
3. Voraussetzung für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen
4. Wohnwertmerkmale
 - 4.1 Art des Mietobjektes
 - 4.2 Größe der Wohnung
 - 4.3 Ausstattung der Wohnung
 - 4.4 Beschaffenheit der Wohnung
 - 4.5 Lage der Wohnung
 - 4.6 wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale
5. Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung ermittelt?
6. Gesetzliche Grundlagen
7. Mietspiegeltabelle

1. Einleitung

Der Mietspiegel soll Mieter und Vermieter in die Lage versetzen, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Informationen des Mietpreisgefüges in Eberswalde zu verschaffen. Er soll Markttransparenz herstellen und einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Mietvertragsparteien leisten. Vereinfacht formuliert gibt ein Mietspiegel einen Überblick über die Quadratmetermieten von unterschiedlichen Wohnungstypen nach Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage. Mit seiner Hilfe ist es möglich, eine Vermutung über die ortsübliche Vergleichsmiete anzustellen.

Der vorliegende Mietspiegel wurde von einer Arbeitsgruppe bestehend aus Interessenvertretern der Mieter und Vermieter unter Moderation des Bürgeramtes der Stadt Eberswalde gemäß der Anforderungen des § 558c BGB erstellt und ist von den oben genannten Interessenvertretern anerkannt worden.

Im Mietspiegel wurden die Nettokaltmieten von 7.764 Wohnungen ausgewertet, bei denen die Miete im Zeitraum vom 01.06.2012 bis 31.05.2016 neu vereinbart bzw. geändert wurde (§ 558 Absatz 2 BGB).

Nicht berücksichtigt sind:

- geförderte Wohnungen nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG), dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) und Wohnungen, bei denen sonstige Förderungen gewährt wurden, sowie
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Mietdaten zur Erarbeitung dieses Mietspiegels stellten die in der Einleitung genannten Vermieter aus ihrem Bestand zur Verfügung. Zur Datenanalyse wurde die Tabellenmethode herangezogen. Die Tabelle selbst stellt Mittelwerte, welche unter Einbezug aller Werte eines Tabellenfeldes ermittelt wurden, und die ermittelten $\frac{2}{3}$ -Mietpreisspannen der einzelnen Wohnungskategorien dar. Die $\frac{2}{3}$ -Mietpreisspannen ergeben sich nach der Kappung von jeweils $\frac{1}{6}$ der Werte am oberen und unteren Ende der Mietenskala.

Die Dokumentation zum Verfahren der Erstellung des Mietspiegels kann im Sachgebiet Wohnen des Bürgeramtes der Stadtverwaltung Eberswalde, Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde, zu den allgemeinen Sprechzeiten eingesehen werden.

Dieser Mietspiegel gilt für den nichtpreisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern gemäß Punkt 4.1 in den Ortsteilen Eberswalde 1, Eberswalde 2, Finow und Brandenburgisches Viertel der Stadt Eberswalde.

2. Funktion des Mietspiegels

Folgende Funktionen sollen durch den Mietspiegel realisiert werden:

- Formales Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen der Vermieter,
- Prüfkriterium für Mieter, um die verlangte Miethöhe zu beurteilen,
- Beweismittel bei Mietrechtsverfahren sowie Strafprozessen im Rahmen des § 302 a Strafgesetzbuch (StGB) und Ordnungswidrigkeitsverfahren gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG),
- Mittel zur unkomplizierten und kostengünstigen, außergerichtlichen Einigung zwischen Mieter und Vermieter.

3. Voraussetzung für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen

Grundlage für die Festlegung der Miethöhe ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

Gemäß § 558 BGB kann ein Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Grundlage bzw. Bezugsgröße ist die jeweilige auf einen bestimmten Wohnungstyp bezogene ortsübliche und somit in den einzelnen Kommunen unterschiedliche Nettokaltmiete/Grundmiete. Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kann laut § 558a BGB insbesondere Bezug auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen, genommen werden.

Die Grenzen des Mieterhöhungsverlangens regelt ferner § 5 WiStG, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

4. 4. Wohnwertmerkmale

4.1 Art des Mietobjektes

Die Art des Mietobjektes trifft Aussagen über die Struktur des Hauses und der Wohnung. Ausgehend von den in Eberswalde vorhandenen Gebäudearten finden im Mietspiegel nur Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen Berücksichtigung.

Nicht berücksichtigt hingegen sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Maisonettes und Wohneinheiten mit weniger als 20 m² bzw. mehr als 170 m² Grundfläche. Eine Untergliederung in Alt- und Neubau findet nicht statt, da eine wesentlich stärkere Differenzierung nach Baualterklassen im Rahmen des Wohnwertmerkmals „Beschaffenheit der Wohnung“ erfolgt ist.

4.2 Größe der Wohnung

Dieses Wohnwertmerkmal stellt in erster Linie auf die Quadratmeterzahl der einzelnen Wohnung ab. Nunmehr wurde in folgende Größengruppen unterschieden:

- bis 40,00 m²
- 40,01 m² - 50,00 m²
- 50,01 m² - 60,00 m²
- 60,01 m² - 80,00 m²
- über 80,00 m².

Die zu berücksichtigenden Wohnflächen sind nach §§ 42 bis 44 der II. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in Verbindung mit der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom Vermieter zu ermitteln.

4.3 Ausstattung der Wohnung

Entscheidend für die Ausstattung einer Wohnung ist, wie sie dem Mieter vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet wurden.

Da eine Berücksichtigung aller möglichen Ausstattungsmerkmale eine zu starke Differenzierung des Mietspiegels bewirken würde, wird nach den für Eberswalde typischen Unterscheidungsmerkmalen gegliedert:

- Vorhandensein eines *Badezimmers*:
Ein Badezimmer (kurz: Bad) ist ein Funktionsraum innerhalb der Wohnung, ausgestattet mit Badewanne und/oder Dusche und einer dazugehörigen Warmwasserversorgungsanlage, deren Art und Ort für das genannte Unterscheidungsmerkmal unerheblich ist.
- Vorhandensein einer *Sammelheizung*:
Sammelheizungen sind alle Heizungsarten, bei denen die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus für mehrere oder einzelne Gebäude, mehrere oder einzelne Wohnungen vorgenommen wird. Eine Sammelheizung liegt dann nicht vor, wenn der Ort der Wärmeerzeugung mit dem der Wärmeabgabe identisch ist.

- *Modernisierungsmaßnahmen* durchgeführt:
Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß § 555b BGB bauliche Veränderungen,
 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind, oder
 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Das Ausstattungsmerkmal „Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt“, ist dann erfüllt, wenn folgende Maßnahmen realisiert wurden:

- Außensanierung
 - Dachdämmung bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke
 - Kellerdeckendämmung bzw. Sockelsanierung
 - Fassadendämmung/Fassadeninstandsetzung
- Innensanierung
 - Erneuerung Elektro- und Sanitäreanlagen nach 1990 (mind. Elektrosteigeleitung)
 - Erneuerung Heizungsanlage nach 1990
 - Treppenhaussanierung nach 1990.

Anhand der zu berücksichtigenden Unterscheidungsmerkmale wurden nunmehr 3 Ausstattungskategorien gebildet, welche sich wie folgt voneinander unterscheiden:

- **Ausstattungs-kategorie 1:**
 - Bad außerhalb der Wohnung, fehlende Sammelheizung
 - Bad innerhalb der Wohnung, fehlende Sammelheizung
 - Bad außerhalb der Wohnung, Sammelheizung vorhanden
- **Ausstattungs-kategorie 2:**
 - Bad innerhalb der Wohnung, Sammelheizung vorhanden,
 - die Kriterien der Ausstattungskategorie 3 sind jedoch nicht erfüllt

- **Ausstattungsstufe 3:**
 - Bad innerhalb der Wohnung, Sammelheizung vorhanden
 - mind. 3 der o.g. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wobei jeweils mindestens 1 Maßnahme der Innen- und Außensanierung durchgeführt wurde.

4.4 Beschaffenheit der Wohnung

Die Beschaffenheit einer Wohnung soll insbesondere Aussagen zum Zuschnitt der Wohneinheit, sowie zur Bauweise und zum baulichen Zustand des Gebäudes treffen. Da in der Praxis davon auszugehen ist, dass sich die Vergleichbarkeit der Wohnungen unter Beachtung der zuvor genannten Kriterien als schwierig gestaltet, wurde eine Klassifizierung in Baualtersklassen nach den Baujahren der Gebäude vorgenommen. Für die Einordnung der Wohnung ist das Baualter der Wohneinheit ausschlaggebend, welches in Ausnahmefällen vom Baualter des Gebäudes abweichen kann.

Folgende Baualtersklassen wurden nunmehr festgelegt:

- Baujahre vor 1930
- Baujahre 1930 - 1949
- Baujahre 1950 - 1969
- Baujahre 1970 - 1989
- Baujahre nach 1989.

4.5 Lage der Wohnung

Durch Zu- und Abschläge gemäß Merkmalkatalog über wohnwertmindernde und -erhöhende Merkmale (Anlage zum Mietspiegel) findet auch die Lage der Wohnung, insbesondere in Bezug auf die Infrastruktur des Wohngebietes, das Umfeld und die unmittelbare Nähe der Wohnung zu einer besonders lärmbelasteten Straße, Berücksichtigung. (siehe 4.6)

4.6 wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale

Die Wohnung, das Gebäude und das Umfeld können wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale aufweisen, welche bewirken, dass die Miete für eine bestimmte Wohnung unter bzw. über dem ausgewiesenen Durchschnitt der Vergleichsgruppe liegen kann.

Für die Auswertung der wohnwertmindernden und -erhöhenden Merkmale wurde seitens der Arbeitsgruppe eine empirische Untersuchung angestellt, bei der die Auswirkung der einzelnen Merkmale auf den durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter belegt werden sollte. Im Ergebnis dieser Auswertung ist festzustellen, dass die Auswirkung einzelner Merkmale auf den durchschnittlichen Mietpreis nicht belegbar ist, da immer mehrere Merkmale zutreffend sind und so die einzelne Mietpreisminderung bzw. -erhöhung zum Teil stark verzerrt oder durch entgegengesetzte Merkmale aufgehoben wird.

Die nunmehr berücksichtigten wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale mit der entsprechenden Gewichtung, wurden anhand der Erfahrungswerte der an der Arbeitsgruppe teilnehmenden Vermieter und deren Sachverstand ausgewählt und sind lediglich Anhaltspunkte für mögliche Zu- und Abschläge bei der zwischen Mieter und Vermieter zu vereinbarenden Grundmiete.

Beispiel 1:

Für eine bestimmte Wohnung mit den Eckdaten Baujahr 1987, Grundfläche 55,00 m², Ausstattungsklasse 3, ist ein Mittelwert in Höhe von 4,74 € und eine Spanne von 4,21 € (unterer Wert) und 5,36 € (oberer Wert) in der Mietspiegeltabelle abzulesen.

Für die genannte Wohnung ergibt sich zum Beispiel unter Anwendung der separaten Merkmalstabelle folgende Einschätzung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale	=	- 35 Punkte (%)
Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale	=	+ 8 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen von - bis Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert.

Auswirkung der wohnwertmindernden Merkmale :

Im Beispielfall liegen 35 von 100 möglichen Negativpunkten vor. Das sind 35 %.

Der Mittelwert beträgt 4,74 €. Die Differenz zwischen diesem und dem unteren Wert von 4,21 € beträgt 0,53 € (4,74 € - 4,21 €). 35 % der unteren Spanne von 0,53 € sind 0,19 €. Dieser Betrag ist im Beispielfall vom Mittelwert in Abzug zu bringen.

Auswirkung der wohnwerterhöhenden Merkmale :

Im Beispielfall liegen 8 von 100 möglichen Positivpunkten vor. Das sind 8 %.

Der Mittelwert beträgt 4,74 €. Die Differenz zwischen diesem und dem oberen Wert von 5,36 € beträgt 0,62 € (5,36 € - 4,74 €). 8 % der oberen Spanne von 0,62 € sind 0,05 €. Dieser Betrag ist im Beispielfall dem Mittelwert hinzuzurechnen.

Errechnung der ortsüblichen Miete :

Saldiert ergibt sich folgende Berechnung:

- + 4,74 € Mittelwert
- 0,19 € für wohnwertmindernde Merkmale
- + 0,05 € für wohnwerterhöhende Merkmale
- + 4,60 € ortsübliche Miete

Nach Anwendung dieser Spanneneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung somit eine ortsübliche Miete in Höhe von 4,60 €/m².

Beispiel 2:

Für eine bestimmte Wohnung mit den Eckdaten Baujahr 1948, Grundfläche 70,00 m², Ausstattungsklasse 3, ist ein Mittelwert in Höhe von 5,94 € und eine Spanne von 5,37 € (unterer Wert) und 6,55 € (oberer Wert) in der Mietspiegeltabelle abzulesen.

Für die genannte Wohnung ergibt sich zum Beispiel unter Anwendung der separaten Merkmalstabelle folgende Einschätzung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale	=	- 12 Punkte (%)
Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale	=	+ 29 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen von - bis Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert.

Auswirkung der wohnwertmindernden Merkmale :

Im Beispielfall liegen 12 von 100 möglichen Negativpunkten vor. Das sind 12 %. Der Mittelwert beträgt 5,94 €. Die Differenz zwischen diesem und dem unteren Wert von 5,37 € beträgt 0,57 € (5,94 € - 5,37 €). 12 % der unteren Spanne von 0,57 € sind 0,07 €. Dieser Betrag ist im Beispielfall vom Mittelwert in Abzug zu bringen.

Auswirkung der wohnwerterhöhenden Merkmale :

Im Beispielfall liegen 29 von 100 möglichen Positivpunkten vor. Das sind 29 %. Der Mittelwert beträgt 5,94 €. Die Differenz zwischen diesem und dem oberen Wert von 6,55 € beträgt 0,61 € (6,55 € - 5,94 €). 29 % der oberen Spanne von 0,61 € sind 0,18 €. Dieser Betrag ist im Beispielfall dem Mittelwert hinzuzurechnen.

Errechnung der ortsüblichen Miete :

Saldiert ergibt sich folgende Berechnung:

- + 5,94 € Mittelwert
- 0,07 € für wohnwertmindernde Merkmale
- + 0,18 € für wohnwerterhöhende Merkmale
- + 6,05 € ortsübliche Miete

Nach Anwendung dieser Spanneneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung somit eine ortsübliche Miete in Höhe von 6,05 €/m².

5. Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung ermittelt?

Um die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung zu bestimmen, ermitteln Sie zunächst folgende Merkmale:

- Baujahr der betreffenden Wohnung
- Größe der betreffenden Wohnung
- Ausstattungsklasse der betreffenden Wohnung.

Das für die bestimmte Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld finden Sie, indem Sie die ermittelten Merkmale der Wohnung mit denen in der Tabelle vergleichen. Im entsprechenden Feld des Mietspiegels sind nunmehr der arithmetische Mittelwert in €/m², die Mietpreisspanne in €/m² und die Anzahl der zur Auswertung des einzelnen Mietspiegelfeldes vorliegenden Wohneinheiten hinterlegt.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnung mit einem durchschnittlichen Mietpreis können wohnwertmindernde und -erhöhende Merkmale zu Mietpreisen am unteren oder oberen Ende der Mietpreisspanne führen. Wohnwerterhöhende Faktoren können jedoch nur dann zum Tragen kommen, wenn sie nicht auf Grund von Vorleistungen des Mieters vertraglich ausgeschlossen sind.

6. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für Miet- und Pachtverträge ergibt sich aus den §§ 535 - 597 BGB. Die im Zusammenhang mit dem Mietspiegel stehenden Vorschriften sind in den §§ 558 - 558c BGB geregelt.

7. Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle wird entsprechend der Festlegung in Punkt 4.4 in fünf Abschnitte, zunächst sortiert nach Baualtersklasse, gegliedert. Jeder dieser fünf Abschnitte ist gemäß Punkt 4.2 in 5 Wohnflächenspannen unterteilt. Somit ergeben sich für die Mietspiegeltabelle 25 Datenzeilen. Die Ausstattung der Wohnung gemäß der Festlegung in Punkt 4.3 führt zur weiteren Einteilung in 3 Klassen, die in die Mietspiegeltabelle als Spalten eingegangen sind.

Folglich würde die Mietspiegeltabelle 75 Datenfelder umfassen. Für 15 der 75 Datenfelder lagen keine Datensätze vor, so dass diese Felder leer bleiben und dunkelgrau hinterlegt sind. Für 32 Datenfelder war eine so geringe Anzahl an Datensätzen vorhanden, dass in diesen Fällen zwei bis fünf Felder zusammengefasst wurden. Die Felder, in denen auch nach einer erfolgten Zusammenlegung mehrerer Felder weniger als 25 Datensätze vorlagen, wurden hellgrau hinterlegt und haben auf Grund der geringen Datenmenge nicht die gleiche Aussagekraft wie die übrigen weißen Felder. Die Zusammenfassung wurde nur vorgenommen, wenn die Ausstattungsklasse der Ursprungfelder gleich war. Durch die Umrahmung wird deutlich, für welche Felder die ausgewiesenen Werte gelten. Somit umfasst der vorliegende Mietspiegel abschließend 36 ausgefüllte Datenfelder.

Pro Mietspiegelfeld werden 4 Daten angegeben. Im oberen Teil des Feldes wird der arithmetische Mittelwert der Kaltmiete in €/m² ausgewiesen. In der mittleren Zeile ist die Anzahl der für das entsprechende Feld zutreffenden und ausgewerteten Datensätze angegeben. In der unteren Zeile ist, durch einen Bindestrich getrennt, die jeweils unterste und oberste Spanne der Kaltmiete in €/m² dieses Feldes hinterlegt.

Eberswalde, den 17.10.2016

Im Auftrag

Segebarth
Leiter Bürgeramt

Anlagen:

- Mietspiegeltabelle
- Merkmalkatalog