

Mietspiegel
gemäß § 558c BGB
für den nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Eberswalde
gültig ab 11.01.2010

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

- WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde
- Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde e. G.
- Arbeiterwohlfahrt Stadtverband Eberswalde - Haus- und Grundstücksverwaltungs GmbH
- RENTA AG Hausverwaltung
- Mieterverein „VIADRINA“ Frankfurt (Oder) Zweigstelle Eberswalde
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Eberswalde e. V.
- CHORONA Immobilien GmbH
- Stadtverwaltung Eberswalde, Bürgeramt

Die Interessenvertreter der oben genannten Mieter und Vermieter erkennen den Mietspiegel mit Beschluss vom 25.11.2009 an.
Der Mietspiegel wird im Amtsblatt 01/2010 der Stadt Eberswalde veröffentlicht.

Gliederung

0. Einleitung
1. Der Mietspiegel ein Instrument des Vergleichsmietensystems
2. Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen
3. Wohnwertmerkmale
 - 3.1 Art des Mietobjektes
 - 3.2 Größe der Wohnung
 - 3.3 Ausstattung der Wohnung
 - 3.4 Modernisierung und Sanierung der Wohnung
 - 3.5 Beschaffenheit der Wohnung
 - 3.6 Lage der Wohnung
 - 3.7 Wohnwert mindernde und Wohnwert erhöhende Merkmale der Wohnung, des Gebäudes und des Umfeldes
4. Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?
5. Gesetzliche Grundlagen
6. Mietspiegeltabelle

0. 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 Vertragspartnern 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 den Anforderungen des § 558c BGB erstellt und ist von den oben genannten Interessenvertretern anerkannt worden. Es wäre möglich gewesen den zum 1.10.2007 erstellten Mietspiegel gemäß § 558 c Absatz 3 BGB an die veränderten Marktbedingungen anzupassen. Die Arbeitsgemeinschaft hat sich jedoch für eine Neuerstellung des Mietspiegels unter erstmaliger Inanspruchnahme der Hilfe der Fachhochschule Eberswalde (FHE) entschieden. Die FHE war insbesondere bei der Auswertung der statistischen Daten behilflich. Der neue Mietspiegel gilt in der Stadt Eberswalde ab dem 11.01.2010 für den nichtpreisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern.

Im Mietspiegel wurden die Nettokaltmieten von 4.547 Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete im Zeitraum vom 01.04.2005 bis 31.03.2009 neu vereinbart bzw. geändert wurde (§ 558 Absatz 2 BGB). Dies entspricht etwa 34,8 % des vermieteten Wohnungsbestandes, der für den Mietspiegel relevant ist.

Nicht berücksichtigt sind

- geförderte Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und Wohnungen, bei denen sonstige Förderungen gewährt wurden, sowie
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Mietdaten zur Erarbeitung dieses Mietspiegels stellten, wie bei den Vorgängern, die großen Vermieter aus ihrem Bestand zur Verfügung. Zur Datenanalyse wurde die Tabellenmethode herangezogen. Die Tabelle selbst stellt Mittelwerte und die ermittelten $\frac{4}{5}$ -Mietpreisspannen der einzelnen Wohnungskategorien dar. Die $\frac{4}{5}$ -Mietpreisspannen ergeben sich nach der Kapung von jeweils $\frac{1}{10}$ der Werte am oberen und unteren Ende der Mietenskala.

Die Dokumentation zum Verfahren der Erstellung des Mietspiegels kann im SG Wohnen des Bürgeramtes zu den allgemeinen Sprechzeiten eingesehen werden.

1. Der Mietspiegel ein Instrument des Vergleichsmietensystems

Grundlage für die Festlegung der Miethöhe ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Nach § 558 BGB gilt, dass ein Vermieter unter bestimmten, noch näher zu erläuternden Umständen die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen kann. Grundlage bzw. Bezugsgröße ist die jeweilige auf einen bestimmten Wohnungstyp bezogene ortsübliche und somit in den einzelnen Kommunen unterschiedliche Nettokaltmiete (Grundmiete = Nettokaltmiete). Es gibt gemäß § 558a vier verschiedene Möglichkeiten, diese ortsübliche Miete als Grundlage eines Mieterhöhungsverlangens zu begründen:

1. Berufung auf einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d)
2. Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e)
3. Berufung auf ein Sachverständigengutachten
4. Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen

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 § 302 a Strafgesetzbuch und Ordnungswidrigkeitsverfahren gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz
- Mittel zur unkomplizierten und kostengünstigen, außergerichtlichen Einigung zwischen Mieter und Vermieter

2. Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen

Ein Vermieter kann gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen. Vermieter, die eine Miete verlangen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) oder um mehr als 50 % (§ 291 Strafgesetzbuch) überschreitet, verhalten sich gesetzwidrig und können entsprechend den oben angegebenen Vorschriften belangt werden.

3. Wohnwertmerkmale

3.1 Art des Mietobjektes

Die Art des Mietobjektes trifft Aussagen über die Struktur des Hauses und der Wohnung. Ausgehend von den in Eberswalde vorhandenen Gebäudearten sind folgende Kriterien maßgeblich:

1. Im Mietspiegel finden nur Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen) Berücksichtigung.
2. Nicht berücksichtigt sind:
 - Apartments
 - Maisonettes
 - Penthäuser
 - Souterrainwohnungen
3. In Alt- und Neubau wurde nicht untergliedert, da eine wesentlich stärkere Differenzierung nach Baualterklassen im Rahmen des Wohnwertmerkmals „Beschaffenheit“ erfolgt.

3.2 Größe der Wohnung

Dieses Wohnwertmerkmal stellt in erster Linie auf die Quadratmeterzahl der einzelnen Wohnung ab. Auf die Anzahl der Wohnräume, die ebenfalls berücksichtigt werden könnten, ist in der Mietspiegeldarstellung verzichtet worden. In folgende Größengruppen wurde unterschieden:

1. Wohnungen bis 41 m²
2. Wohnungen von 41,01 m² bis 51 m²
3. Wohnungen von 51,01 m² bis 62 m²
4. Wohnungen von 62,01 m² bis 80 m²
5. Wohnungen größer als 80 m²

Die Wohnraumflächen wurden nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung oder nach der Wohnflächenverordnung von den Vermietern ermittelt.

3.3 Ausstattung der Wohnung

Zur Ausstattung der Wohnung zählt in der Regel alles, was der Vermieter dem Mieter zur Verfügung gestellt hat. Da aber eine Berücksichtigung aller möglichen Ausstattungsmerkmale eine zu starke Differenzierung des Mietspiegels bewirken würde, wird nach den für Eberswalde typischen Unterscheidungsmerkmalen gegliedert.

So wurde ausschließlich auf das Vorhandensein abgestellt von:

1. einem/zwei IWC
2. einem/zwei Bad/Bäder oder Dusche
3. einer Sammelheizung

Dabei wurden folgende Begriffsdefinitionen der Ausstattungsmerkmale zu Grunde gelegt:

1. IWC - Innerhalb der Wohnung liegende Toilette mit Wasserspülung
2. Bad oder Dusche - Ein Bad ist ein Funktionsraum innerhalb der Wohnung, mit Badewanne und/oder Dusche und einer dazu gehörenden Warmwasserversorgungsanlage. Dabei ist die Art der Warmwasserversorgungsanlage unerheblich ebenso wie deren Ort.
3. Sammelheizung - Sammelheizungen sind alle Heizungsarten, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus für mehrere oder einzelne Gebäude, mehrere Wohnungen einer Etage oder auch nur eine Wohnung vorgenommen werden. Dabei kommt es nicht auf die Art der Heizenergie an. Der Begriff Sammelheizung ist dem der Zentralheizung gleichzusetzen. Dazu gehören im Weiteren Fernheizungen, Forsterheizungen, Schwerkraftheizungen und Etagenheizungen. Unerheblich ist es, wenn Funktionsräume der Wohnungen, wie Küche, Bad sowie Abstellräume und Flure nicht an das Sammelheizungssystem angeschlossen sind, sondern extra oder gar nicht beheizt werden. Eine Zuordnung zum Ausstattungsmerkmal Sammelheizung wird auch dann noch getroffen, wenn zwar nicht alle Wohnräume der Wohnung an das Sammelheizungssystem angeschlossen sind, jedoch dies das überwiegende (mehr als die Hälfte der Wohnräume) Heizsystem ist. Eine Sammelheizung liegt dann nicht vor, wenn der Ort der Wärmeherzeugung mit dem der Wärmeabgabe identisch ist.

Anhand der zu berücksichtigenden Ausstattungsmerkmale wurden 4 Ausstattungskategorien gebildet:

„einfache Ausstattung“ der Wohnung

- Bad/Dusche innerhalb der Wohnung, WC außerhalb der Wohnung
- Bad/Dusche außerhalb der Wohnung, mit IWC
- Bad/Dusche und WC außerhalb der Wohnung
- ohne Bad/Dusche, mit IWC
- nur Trockentoilette
- geteilte Mietverhältnisse bzw. nicht abgeschlossene Wohnungen
Hierzu zählen alle Wohnungen im geteilten Mietverhältnis, ungeachtet des vorhandenen Ausstattungsgrades bzw. Wohnungen, bei denen sich einzelne Räume außerhalb der Wohnung befinden.

„mittlere Ausstattung“ der Wohnung

Wohnung ist mit Bad/Dusche und IWC, ohne Sammelheizung ausgestattet

„gute Ausstattung“ der Wohnung

Wohnung ist mit Bad/Dusche, IWC und Sammelheizung ausgestattet

„Komfortwohnungen“

Diese Wohnungen müssen folgende Merkmale aufweisen:

- Bad/Dusche, IWC und Sammelheizung
- Küche und Bad gefliest
- Fußböden der Wohnräume aus Parkett, Keramik, Naturstein, abgeschliffenen und lasierten Dielen, Laminat
- zweites Bad und/oder separates WC

Hinweis: In der Kategorie „Komfortwohnungen“, waren in den Daten der Vermieter aus den letzten 4 Jahren (01.04.2005 bis 31.03.2009) nur wenige neu vereinbarte bzw. geänderte Mieten zu verzeichnen. Auf die Aufnahme des Wohnungstyps „Komfortwohnung“ als Spalte 6 in die Wertetabelle des Mietspiegels wurde deshalb verzichtet! Eine Auswertung der wenigen vorliegenden Daten kann dem Abschnitt „6. Mietspiegeltabelle“ entnommen werden.

3.4 Modernisierung und Sanierung der Wohnung

Unter modernisierten Wohnungen sind die Wohnungen in Anlehnung an § 559 BGB zu verstehen, deren Gebrauchswert sich durch bauliche Maßnahmen nachhaltig erhöht hat. Modernisierungen erfahren ihre Wertung über den als Anlage beigefügten Merkmalkatalog – siehe Punkt 3.7!

Teil- und vollsanierte Wohnungen sind separat, in der der Wohnung(Gebäude) entsprechenden Baualtersklasse erfasst und ausgewiesen, da diese mit den unsanierten Wohnungen nicht vergleichbar erscheinen.

Dem Beschaffenheitsmerkmal „teil- bzw. vollsanierte Wohnungen“ sind nach den entsprechenden Baualtersklassen Wohnungen nur dann zuzuordnen, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt wurden:

1. Dachdämmung oder Dämmung der obersten Geschossdecke
2. Kellerdeckendämmung oder Sockeldämmung
3. Fassadendämmung/Fassadeninstandsetzung
4. Erneuerung Elektro-*, Sanitär- und Heizungsanlagen nach 1990 (* mindestens Steigeleitung)
5. Treppenhaussanierung

Für die Zuordnung zu dem Beschaffenheitsmerkmal „**vollsaniert**“ ist die Erfüllung aller **5 Kriterien** erforderlich.

Für die Zuordnung zu dem Beschaffenheitsmerkmal „**teilsaniert**“ ist die Erfüllung von mindestens **2 der aufgeführten 5 Kriterien** erforderlich.

3.5 Beschaffenheit der Wohnung

Die Beschaffenheit einer Wohnung soll insbesondere Aussagen ermöglichen zum Zuschnitt der Wohnung und dem baulichen Zustand eines Gebäudes. Es ist hierbei jedoch zu beachten, dass behebbare Mängel keine Rolle spielen.

Da man in der Praxis davon ausgehen kann, dass sich die Vergleichbarkeit der Wohnungen, unter Beachtung der oben genannten Kriterien, schwierig gestaltet, wurde eine Klassifizierung in Baualtersklassen nach den Baujahren der Gebäude vorgenommen. Letztlich entscheidend für die Einordnung der Wohnung ist aber das Baualter der Wohnung. Dies wird im Allgemeinen mit dem Baualter des Hauses übereinstimmen. Es gibt aber auch Ausnahmefälle in denen das Baualter der Wohnung und des Gebäudes differieren.

Folgende Baualtersklassen wurden festgelegt:

1. Baujahre bis 1928
2. Baujahre von 1929 bis 1948
3. Baujahre von 1949 bis 1968
4. Baujahre von 1969 bis 1990
5. Baujahre ab 1991

Hinweis: Obwohl in den Jahren nach 1991 auch in Eberswalde neuer Wohnraum geschaffen wurde, konnten von den Vermietern nur wenige Miet-

abschlüsse und Mietveränderungen für den Zeitraum vom 01.04.2005 bis 31.03.2009 vorgelegt werden, so dass auf die Darstellung der 5 zugehörigen Zeilen (V, W, X, Y und Z) in der Wertetabelle des Mietspiegels verzichtet wird.

Jedoch im Abschnitt „6. Mietspiegeltabelle“ wird über die nach 1990 errichteten Wohnungen eine Auswertung vorgenommen.

3.6 Lage der Wohnung

Durch Zu- und Abschläge gemäß dem Merkmalkatalog (Anlage zum Mietspiegel) findet auch die Lage der Wohnung Berücksichtigung. Hier wirken sich besonders die Infrastruktur des Wohngebietes, das Umfeld und die unmittelbare Nähe der Wohnung zu einer Bundesstraße aus (vgl. auch 3.7).

3.7 Wohnwert mindernde und Wohnwert erhöhende Merkmale der Wohnung, des Gebäudes und des Umfeldes

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

Auf die Ausweisung der prozentualen Zu- und Abschläge im Merkmalkatalog des vorliegenden Mietspiegels wurde verzichtet. Im Ergebnis einer zusätzlichen Stichprobenauswertung konnten die geschätzten Zu- und Abschläge (wie sie im Vorgänger des vorliegenden Mietspiegels ausgewiesen waren) nicht statistisch belegt werden.

Im Anhang zum Mietspiegel erscheint nunmehr lediglich eine Tabelle, aus der die einzelnen Merkmale, für die Zu- oder Abschläge gerechtfertigt wären, ersichtlich sind.

4. Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?

Um die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung zu ermitteln, sollten Sie so vorgehen:

Sie ermitteln für Ihre Wohnung folgende Merkmale:

- Beschaffenheit (Baualter);
- Größe;
- Ausstattung;
- Sanierungsgrad (nach 1990 sanierte Wohnungen)

Das für Ihre Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld finden Sie, indem Sie die ermittelten Merkmale Ihrer Wohnung mit denen in der Tabelle vergleichen. Im entsprechenden Feld des Mietspiegels finden Sie die Preisspanne und den Mittelwert, die für ihre Wohnung zutreffend sind.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnung mit einem durchschnittlichen Mietpreis, können Wohnwert mindernde oder Wohnwert erhöhende Merkmale zu Preisen am unteren oder oberen Ende der Mietpreisspanne führen. Erhöhende Faktoren können jedoch nur dann zum Tragen kommen, wenn sie nicht vertraglich aufgrund von Vorleistungen des Mieters ausgeschlossen sind.

Dabei sind die im Katalog aufgeführten Merkmale nur Anhaltspunkte für mögliche Zu- und Abschläge bei der zwischen Mieter und Vermieter zu vereinbarenden Grundmiete.

5. Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen für Miet- und Pachtverträge sind die Paragraphen 535 - 577 a des Titels 5 im Abschnitt 8 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dieser Teil wurde mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19.06.2001 (BGBl. I, Nr. 28, Seite 1149) geändert und ergänzt. Die im Zusammenhang mit dem Mietspiegel wichtigen Dinge (Mieterhöhung, Mietspiegel) sind in den §§ 558 - 558 c geregelt.

6. Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle umfasst entsprechend der Festlegung im Punkt 3.5 fünf Baualtersklassen, die als Zeilen in der Mietspiegeltabelle aufgeführt sind. Jede dieser 5 Zeilen ist gemäß der Festlegung aus Punkt 3.2 in fünf Wohnungsgrößenklassen unterteilt. Damit ergeben sich für die Tabelle insgesamt 25 Datenzeilen. Die Ausstattung der Wohnung unter Berücksichtigung der Sanierung führt gemäß den Festlegungen in den Punkten 3.3 und 3.4 zur Einteilung in sechs Klassen, die in die Mietspiegeltabelle als Spalten eingegangen sind. Folglich umfasst die Tabelle insgesamt 150 Datenfelder.

Gemäß den Hinweisen aus den Punkten 3.3 und 3.5 werden die Komfortwohnungen und die nach 1990 errichteten Wohnungen nicht in der Mietspiegeltabelle ausgewiesen. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Datenfelder auf 100.

Für einen Teil der 100 Datenfelder lagen keine Datensätze vor. Diese Felder sind in der Mietspiegeltabelle leer. Für zwei weitere Datenfelder wurden nur 3 bzw. 8 Datensätze vorgelegt. Die entsprechenden Felder sind in der Tabelle grau hinterlegt. Die zugehörigen Daten werden in der Tabelle jedoch nicht ausgewiesen, weil sie statistisch nicht gesichert sind.

In einigen Fällen wurden Daten aus 2 oder 3 Feldern zusammengefasst. Durch die Umrahmung wird deutlich für welche Felder die ausgewiesenen Werte gelten sollen. Die Zusammenfassungen wurden nur vorgenommen, wenn folgende Bedingungen erfüllt waren:

1. Die Ausstattung muss für die Ursprungsfelder gleich sein.
2. Die Ursprungsfelder müssen aus der gleichen Baualtersklasse sein.
3. Die Mittelwerte der Ursprungsfelder dürfen nicht mehr als 10 % voneinander abweichen.

Sind die Bedingungen 1 und 2 erfüllt, ist gewährleistet, dass sich die Wohnungen der zusammengefassten Felder nur durch die Wohnungsgröße voneinander unterscheiden.

Felder, für die mindestens 10 Datensätze aber weniger als 30 Datensätze vorlagen, sind in der Mietspiegeltabelle hellgrau hinterlegt. Die Kennzeichnung erfolgte aus dem Grund, weil den ausgewiesenen Daten dieser Felder nicht die gleiche Aussagekraft zugewiesen werden kann, wie den Daten der Felder, für deren Ermittlung 30 und mehr Datensätze herangezogen wurden.

Felder, für die mindestens 30 Datensätze zur Verfügung standen haben keinen eingefärbten Hintergrund.

Pro Mietspiegelfeld werden 3 Daten angegeben. Im oberen Teil des Feldes wird der arithmetische Mittelwert der Kaltmiete/m² ausgewiesen. Darunter durch Bindestrich getrennt der kleinste und der größte Wert der Kaltmiete/m² in diesem Feld.

Anmerkungen zu der Mietspiegeltabelle

1. Wohnungen mit einer Größe unter 30 m² werden in Abhängigkeit vom Baujahr und der Ausstattung im Mittel zwischen 3% und 8% teurer vermietet als vergleichbare Wohnungen mit einer Größe von 31 m² bis 40 m².
2. Für Komfortwohnungen, die nur in beschränkter Zahl in Eberswalde vorkommen (69 Datensätze) und entweder in vor 1928 oder nach 1990 errichteten Gebäuden zu finden sind, liegt der Mittelwert der neueren Wohnungen bei 5,57 €/m² und die zugehörige Spanne reicht von 5,23 €/m² bis 6,14 €/m² und der Mittelwert der älteren Wohnungen bei 4,91 €/m² und die zugehörige Spanne reicht hier von 3,57 €/m² bis 6,42 €/m².
3. Vollsanierte Wohnungen, die nach 1990 gebaut wurden, erzielen einen mittlere Mietpreis von 6,03 €/m². Die Spanne reicht von 4,99 €/m² bis 7,31 €/m².

Im Auftrag

Eberswalde, den 11.11.2009

Herold
Leiter Bürgeramt

Anlagen

1. Mietspiegeltabelle
2. Merkmalkatalog