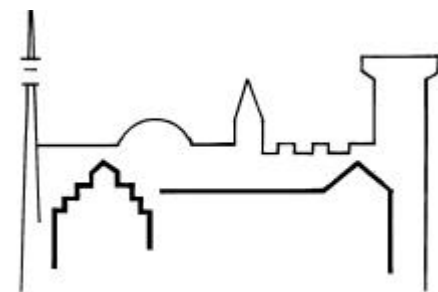


COTTBUSER MIETSPIEGEL 2000



BAUDEZERNAT

WOHNUNGS-
FÖRDERUNGSAMT



JANUAR 2000

**Anerkennung
Cottbuser Mietspiegel**

Der vorliegende Mietspiegel 2000 für die Stadt Cottbus wird ausdrücklich mitgetragen und anerkannt durch:

- Deutscher Mieterbund, Mieterbund Cottbus und Umgebung e. V.,
- Verein der Haus- und Grundstückseigentümer Cottbus und Umgebung e. V.,
- GWC, Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH,
- MGZ, Märkische Grundstückszentrale GmbH Cottbus,
- APEX-Hausverwaltung,
- Hausverwaltungs- und Immobilienbüro Schuppan,
- Stadtverwaltung Cottbus, Baudezernat.

**An der Mietspiegel-
erstellung haben
weiterhin mitgewirkt:**

- GWG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Stadt Cottbus“ e. G.,
- ABAKUS GmbH,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus,
- Richter am Amtsgericht der Stadt Cottbus,
- Datenschutzbeauftragter der Stadtverwaltung Cottbus,
- Stadtverwaltung Cottbus: Wohnungsförderungsamt, Vermessungs- und Katasteramt sowie das Amt für Wirtschaftsförderung.

Vorbemerkungen

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Cottbus am 31. Mai 1999 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz – MHG).

Der vorliegende Mietspiegel trifft Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für alle in Cottbus anzutreffenden Mietwohnungstypen.

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten zur Nettokaltmiete von nahezu 32 000 Cottbuser Wohnungen beruhen auf vorhandenen Datenbeständen der Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsverwaltungen.

Der Cottbuser Mietspiegel 2000 entspricht in der Systematik der Datenausweisung und Gestaltung der Erläuterungen weitgehend den bewährten bisherigen Mietspiegeln, enthält jedoch mit Bezug auf den gegenwärtig vor Ort in den gezahlten Mieten noch nicht nachweisbaren Einfluß von Wohnlagekriterien keine Wohnlagezuordnungen.

Mit Blick auf die zu erwartende weitere Entwicklung und Spezifizierung des Wohnungsmarktes wird jedoch an einer objektiven Bewertung von Wohnlagen für nachfolgende Zeiträume gearbeitet, um die gezahlten ortsüblichen Mieten auch zukünftig akzeptabel abbilden zu können.

Dieser Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden bzw. neu einzugehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für die Zeit ab dem 01.01.2000 für Wohnungen, die bis zum 31.05.1999 bezugsfähig waren und nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden.

Dazu zählen alle Wohnungen:

- deren Mieten in den letzten 4 Jahren neu vereinbart wurden, auch die, die dann seit 4 Jahren nicht verändert wurden bzw. nur 1 mal verändert wurden,
- deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag und die erst danach fertiggestellt wurden (sogenannte Wendewohnungen).

Nicht einbezogen sind:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Penthouse-Wohnungen,
- Maisonette-Wohnungen,
- Appartements,
- geförderter Wohnungsbau,
- Wohnungen in Wohnheimen,
- Werks- und Dienstwohnungen
- gewerblich genutzte Wohnungen,
- möblierte Wohnungen,
- Wohnungen ohne eigenen Zugang,
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische,
- sonstige Gebäude mit Wohnraum,
- bewohnte Unterkünfte,
- infolge ihres schlechten Bauzustandes derzeit nicht vermietbare Wohnungen.

Der Mietenbegriff in diesem Mietspiegel „Nettokaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 (zu § 27) der II. Berechnungsverordnung, also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten und ohne etwaige Zuschläge für Untervermietung, Möblierung, Garagen sowie die Nutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken.

Hat der Mieter untervermietet oder nutzt er Teile der Wohnung gewerblich, so darf ein angemessener Zuschlag erhoben werden.

Die Gliederung dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Dabei werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Cottbus tatsächlich erfaßten Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete einbezogen. Je 10 Prozent der Mietwerte am oberen und unteren Rand werden ausgesondert (4/5-Mietspiegel).

In einigen markierten Mietspiegelzellen ist ein Zu- bzw. Abschlag von 20 Prozent bezogen auf die Ober- und Untergrenze der Mietpreisspanne enthalten.

Art

Unter Art sind alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilien-

häusern mit mindestens 3 Wohnungen zu verstehen. Der Mietspiegel gilt, wie bereits dargelegt, nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Cottbuser Mietspiegel 2000

ortsübliche Vergleichsmieten
für Wohnungen in Cottbus

Ausgewiesen ist die Nettokaltmiete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Stichtag: 31.05.1999

Wohnfläche		bezugsfertig bis 1918			1919 - 1948			1949 - 1968		1969 - 2.10.1990 einschl. Wendewohnungen		ab 3.10.1990 -31.12.1999 ¹⁾
		mit IWC ohne B/D ohne SH	mit IWC mit B/D ohne SH	mit IWC mit B/D mit SH	mit IWC ohne B/D ohne SH	mit IWC mit B/D ohne SH	mit IWC mit B/D mit SH	mit IWC mit B/D ohne SH	mit IWC mit B/D mit SH	mit IWC mit B/D ohne SH	mit IWC mit B/D mit SH	mit IWC mit B/D mit SH
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
unter 40 m ²	A	3,73**	5,15**	10,17**	4,17*	5,36**	9,30	6,01	7,18	5,75	6,72²⁾	12,11
		2,87-4,71	4,07-6,33	6,83-12,60	2,85-4,90	4,19-6,00	7,33-15,00	5,27-6,72	5,82-8,50	4,78-6,54	4,54-9,55	11,00-13,00
40 bis unter 60 m ²	B	3,94	5,35	10,27	4,74	5,41	8,82	5,84	7,28	5,35	6,59²⁾	12,03
		2,88-4,74	4,13-6,44	5,92-12,50	4,18-5,25	4,54-6,21	7,08-11,20	5,28-6,60	6,06-8,59	4,60-6,00	4,59-9,43	10,00-13,00
60 bis unter 80 m ²	C		5,35	10,06		5,61	8,91	5,42	7,57	5,35	6,40²⁾	11,94
			4,14-6,70	5,54-12,50		4,70-7,00	7,22-11,00	4,88-6,04	5,89-8,82	4,15-6,09	4,46-9,07	9,19-13,50
80 bis unter 100 m ²	D		5,20	10,01		5,71	10,48	5,55*	7,69	5,50	6,28	11,54
			3,78-6,78	6,88-12,40		3,92-7,48	7,00-12,80	4,94-6,50	5,98-9,80	5,02-6,32	5,58-7,31	9,19-12,80
über 100 m ²	E		5,19	9,49		5,11 *	7,91			5,48**	6,48	10,02*
			3,39-6,61	6,29-12,50		4,14-7,04	4,14-12,00			4,87-5,85	5,75-7,52	8,13-12,00

¹⁾ freifinanzierte Wohnungen

²⁾ Mietspiegelzellen mit einem Zu- bzw. Abschlag von 20 % bezogen auf die Ober- bzw. Untergrenze

Erläuterungen

Bei Leerfeldern liegen für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Mietspiegeldaten haben wegen einer zu geringen Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

(* = 15 bis 29 Mietwerte)

(** = 10 bis 14 Mietwerte)

Größe

Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand wurden für diesen Cottbuser Mietspiegel folgende Wohnungsgrößengruppen fixiert:

- unter 40 m²
- 40 bis unter 60 m²
- 60 bis unter 80 m²
- 80 bis unter 100 m²
- über 100 m².

Ausstattung

Die Ausstattung einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnungen, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden – so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Der Mietspiegel der Stadt Cottbus geht von drei Ausstattungsklassen aus:

- (1) Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad oder Dusche, mit WC in der Wohnung
- (2) Wohnungen ohne Sammelheizung, mit Bad oder Dusche und WC in der Wohnung
- (3) Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad oder Dusche und WC in der Wohnung

Anmerkungen:

- Weitergehende zusätzliche Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden.
- Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektroheizung) ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. Nachtspeicherheizungen, die nicht im

Sinne einer modernen Anlage (z. B. zentralgesteuerte elektrische Fußbodenheizung) von einer zentralen Stelle aus gesteuert werden, zählen nicht zu einer Sammelheizung.

- Eine ganz geringe Anzahl gegenwärtig noch vorhandener Wohnungen mit einem WC außerhalb der Wohnung in den Baualtersgruppen
 - bezugsfertig bis 1918
 - bezugsfertig 1919 bis 1948

wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln zu können, über die ausgewiesenen zusätzlichen Merkmale im Rahmen der Mietspiegelspannen unterhalb des Mittelwertes der jeweiligen Mietspiegelzelle auszuweisen sein.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Baujahr) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während einer bestimmten Zeitperiode übliche Bauweise charakterisiert wird, die wiederum maßgeblich die Wohnungsstruktur bzw. den Wohnungszuschnitt, den Wohnungsausbau und die stofflich konstruktiven und architektonischen Elemente bestimmt. Für den mietspiegelrelevanten Cottbuser Wohnungsbestand wurden nachfolgende Baualtersgruppen fixiert: Bezugsfertig

- bis 1918
- 1919 - 1948
- 1949 - 1968
- 1969 - 02.10.1990 und sogenannte Wendewohnungen
- 03.10.1990 - 31.12.1999 und freifinanzierte Wohnungen, die zwischen dem 03.10.1990 und dem 31.12.1999 bezugsfertig wurden.

Die sogenannten Wendewohnungen im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden. Für diese Wohnungen galten ebenfalls die beiden Grundmietenverordnungen und die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

Wohnlage

Die Wohnlage findet im Cottbuser Mietspiegel 2000 als Wohnwertkriterium infolge des gegenwärtig in den Mieten noch nicht nachweisbaren Einflusses keine Berücksichtigung.

Anwendung dieses Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen.

Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung werden Sie kennen

oder feststellen können. So dann müssen Sie das Baualter bzw. das Jahr der Bezugfertigkeit ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugfertigkeit Ihrer Wohnung kennen.

Aus diesen drei Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer Wohnung mit der Ausstattung entsprechend dem Bezugszeitpunkt (Baualter) wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine etwas schlechter ausgestattete Wohnung wird dabei im unteren und eine etwas besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Anmerkung: Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattung innerhalb der Baujahresgruppe des Gebäudes zugrunde zu legen. Eine Höhergruppierung in eine nachfolgende Baujahresgruppe, die dem Zeitpunkt des Abschlusses der Modernisierung entspräche, darf nicht vorgenommen werden.

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die Miete einer Wohnung kann sich in gewissen Grenzen sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen von Spannen bewegen.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile im Rahmen des Mietspiegels und der darin ausgewiesenen Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Zu beachten ist: Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche, andere Ausstattungen ausgeglichen werden.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale (sogenannte zusätzliche Merkmale). Nachfolgend sind die wesentlichsten dieser zusätzlichen Merkmale in einer Tabelle dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert. Aufgrund von Abweichungen im Ausstattungsstandard von Alt- und Neubauten wurden jeweils zwei gesonderte Tabellen (a: bezugsfertig bis 1948 und b: bezugsfertig ab 1949) erstellt.

Orientierungshilfen für den Umgang und die Handhabung der Mietspiegelspannen im Mietspiegelfeld

Der sachgerechte Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen in jedem Mietspiegelfeld ist für die angemessene Fixierung der Miethöhe wesentlich, insbesondere für Wohnungen, die infolge von Sanierungsmaßnahmen von den ausgewiesenen Mittelwerten der zugrundeliegenden gemittelten Wohnqualität deutlich abweichen oder aber auch infolge unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen und anderer Ursachen in den Wohnwertmerkmalen auch deutlich negativ nach unten abweichen vom ausgewiesenen Mittelwert.

Über das nachfolgend dargestellte Bewertungssystem für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale in der Unterteilung nach den drei Merkmalsgruppen:

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

Merkmalsgruppe 2: Küche

Merkmalsgruppe 3: Wohnung/Wohngebäude

kann durch Ankreuzen der zutreffenden zusätzlichen Merkmale (in der nachfolgenden Tabelle) über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Ergeben sich für eine einzuordnende Wohnung mehr Plus- als Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall über dem Mittelwert der Mietspiegelzelle.

Ergeben sich dagegen mehr Minus- als Pluspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall unter dem Mittelwert der Mietspiegelzelle.

Für eine sachgerechte Einordnung der einzelnen Wohnungen im Rahmen der Mietspiegelspanne kann das folgende Annäherungsschema verwendet werden.

Anleitung zur Einordnung in Mietspiegelspannen

Zunächst ist den drei genannten Merkmalsgruppen im Rahmen einer Expertenbewertung aller am Mietspiegel beteiligten Sachverständigen ein Gewicht zugeordnet worden, mit dem sie die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert – positiv oder negativ beeinflussen.

- Merkmalsgruppe 1: (MGR 1)
Ausstattung des Bades/WC 30 %
- Merkmalsgruppe 2: (MGR 2)
Ausstattung der Küche 30 %
- Merkmalsgruppe 3: (MGR 3)
Wohnung/Wohngebäude 40 %
100 %

Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, so ist ein Zuschlag von 30 bis max. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert in Ansatz zu bringen.

Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten „zusätzlicher Merkmale“ in einer Merkmalsgruppe ist ein Abzug von 30 bis max. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert in Ansatz zu bringen.

Die Ergebnisse in den drei Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Pluspunkte, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

Beispiel

Werte der Mietspiegelzelle der zutreffenden Vergleichswohnung:

8,82 DM/m ² (Mittelwert)	<u>unterer Wert</u> 7,08 DM/m ²	<u>Mittelwert</u> 8,82 DM/m ²	<u>oberer Wert</u> 11,20 DM/m ²
7,08 – 11,20 DM (Mietpreisspanne)	1,74 DM/m ² untere Spanne		2,38 DM/m ² obere Spanne

Ergebnis der durch Ankreuzen von zusätzlichen Merkmalen vorgenommenen Bewertung in den einzelnen Merkmalsgruppen:

Merkmalsgruppen	es überwiegt	daher +/-
MGR 1: Ausstattung des Bades	-	30 %
MGR 2: Ausstattung der Küche	-	30 %
MGR 3: Wohnung/Wohngebäude	+	40 %
Summe	-	20 %

Nach Aufrechnung der Ergebnisse in den einzelnen Merkmalsgruppen 1 bis 3 ergibt sich, dass die wohnwertmindernden Merkmale überwiegen und der Mietpreis für die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes liegt. Im Fall des Beispiels sind 20 % der unteren Mietpreisspanne vom Mittelwert abzuziehen.

Rechengang:

$$1,74 \text{ DM/m}^2 \times 0,20 = 0,35 \text{ DM/m}^2$$

$$8,82 \text{ DM/m}^2 - 0,35 \text{ DM/m}^2 = 8,47 \text{ DM/m}^2$$

In diesem Fall ergäbe sich für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,47 DM/m².

**Orientierungshilfe für den Umgang mit den Mietspiegelspannen bei Altbauwohnungen
(bezugsfertig bis 1948)**

Zusätzliche Merkmale		
Merkmalsgruppe	<input type="checkbox"/> - wohnwertmindernde Merkmale	<input type="checkbox"/> + wohnwerterhöhende Merkmale
1. Bad / WC		
	<input type="checkbox"/> kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> keine Entlüftung (natürliche oder künstliche) <input type="checkbox"/> Badeofen, Kohle oder Holz <input type="checkbox"/> WC außerhalb der Wohnung / Trockentoilette <input type="checkbox"/> Nutzung durch mehr als eine Mietpartei bei Außen-WC <input type="checkbox"/> kein Stellplatz für Waschmaschine <input type="checkbox"/> Bad nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Dielenfußboden	<input type="checkbox"/> Bad überwiegend wandhoch gefliest / geflieste Wände über 1,40 m <input type="checkbox"/> Badewanne und zusätzliche Duschtasse / Kabine <input type="checkbox"/> Badewanne eingebaut (Einbauwanne) <input type="checkbox"/> Bad und WC in getrennten Räumen <input type="checkbox"/> gefliester Boden <input type="checkbox"/> zweites WC <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> Bidet im Bad
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	- 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-)-Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+ 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der Pluspunkte größer als die der (-)-Punkte ist
2. Küche		
	<input type="checkbox"/> kein Spülbecken oder Ausguß <input type="checkbox"/> keine Warmwasserversorgung in der Küche <input type="checkbox"/> keine natürliche oder künstliche Entlüftung <input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster <input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Wohnküche größer als 12 m² <input type="checkbox"/> gefliester Boden oder vergleichbarer Belag <input type="checkbox"/> Ausstattung (z.B. Herd, Kühlschrank, Mikrowellenherd, Geschirrspüler) <input type="checkbox"/> komplette Einbauküche
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	- 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-)-Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+ 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der Pluspunkte größer als die der (-)-Punkte ist

3. Wohnung / Gebäude		
	<input type="checkbox"/> Gebäude mit 5 und mehr Geschossen ohne Aufzug <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung mit wenig Besonnung <input type="checkbox"/> mehr als ein gefangenes Zimmer <input type="checkbox"/> Einfachverglasung <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung im Erdgeschoß <input type="checkbox"/> Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> kein Balkon oder Loggia <input type="checkbox"/> Versorgungsleitungen nicht unter Putz	<input type="checkbox"/> Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung <input type="checkbox"/> Einbruchshemmende Wohnungs- und Hauseingangstür <input type="checkbox"/> Personenaufzug <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner <input type="checkbox"/> Parkett, Landhausdielen oder Laminat sowie Teppichböden <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt) <input type="checkbox"/> Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	- 40% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-)-Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+ 40% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der Pluspunkte größer als die der (-)-Punkte ist

Orientierungshilfe für den Umgang mit den Mietspiegelspannen bei Neubauwohnungen

(bezugsfertig ab 1949)

Zusätzliche Merkmale		
Merkmalsgruppe	<input type="checkbox"/> - wohnwertmindernde Merkmale	<input type="checkbox"/> + wohnwerterhöhende Merkmale
1. Bad / WC		
	<input type="checkbox"/> kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> keine Entlüftung (natürliche oder künstliche) <input type="checkbox"/> Badeofen, Kohle oder Holz <input type="checkbox"/> kein Stellplatz für Waschmaschine <input type="checkbox"/> freistehende Badewanne <input type="checkbox"/> Dielenfußboden	<input type="checkbox"/> Bad überwiegend wandhoch gefliest / geflieste Wände über 1,40 m <input type="checkbox"/> Badewanne und zusätzliche Duschtasse / Kabine <input type="checkbox"/> Badewanne eingebaut (Einbauwanne) <input type="checkbox"/> Bad und WC in getrennten Räumen <input type="checkbox"/> gefliester Boden <input type="checkbox"/> zweites WC <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> Bidet im Bad
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	- 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-)-Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+ 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der Pluspunkte größer als die der (-)-Punkte ist
2. Küche		
	<input type="checkbox"/> keine Warmwasserversorgung in der Küche <input type="checkbox"/> keine natürliche oder künstliche Entlüftung <input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster	<input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Wohnküche größer als 12 m ² <input type="checkbox"/> gefliester Boden oder vergleichbarer Belag

	<input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> Ausstattung (z.B. Herd, Kühlschrank, Mikrowellenherd, Geschirrspüler)
		<input type="checkbox"/> komplette Einbauküche
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	- 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-)-Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+ 30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der Pluspunkte größer als die der (-)-Punkte ist
3. Wohnung / Gebäude		
	<input type="checkbox"/> Gebäude mit 5 und mehr Geschossen ohne Aufzug <input type="checkbox"/> Personenaufzug hält nicht in jeder Etage der Wohnung <input type="checkbox"/> mehr als ein gefangenes Zimmer <input type="checkbox"/> Einfachverglasung <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung im Erdgeschoß <input type="checkbox"/> Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> kein Balkon oder Loggia <input type="checkbox"/> kein Keller oder Abstellraum	<input type="checkbox"/> Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung <input type="checkbox"/> Einbruchshemmende Wohnungs- und Hauseingangstür <input type="checkbox"/> Personenaufzug, haltend in jeder Etage <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner <input type="checkbox"/> Parkett, Landhausdielen oder Laminat sowie Teppichböden <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt) <input type="checkbox"/> Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	- 40% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-)-Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+ 40% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der Pluspunkte größer als die der (-)-Punkte ist

Rechtlicher Rahmen für den Mietspiegel

Vorbemerkungen

- Ausgangspunkt für die Erstellung eines neuen Mietspiegels ist die Regelung des § 12 Abs. 7 MGH. Sie begrenzt die Geltungsdauer des Mietspiegels, in die die MÜG-Mieten¹⁾ eingegangen sind auf den 30.06.1999. Ausnahmen läßt die Norm nicht zu.
- Ein veralteter Mietspiegel darf einem Mieterhöhungsverlangen noch zugrunde gelegt werden; er darf aber im Fall des Einspruches bzw. der Klage eines Mieters nicht mehr als Beweismittel verwandt werden.
- Die Befristung dieser vorgenannten Mietspiegel bis zum 30.06.1999 zwingt die Gemeinden nicht, zum 01.07.1999 einen neuen Mietspiegel zu erstellen; der Zeitpunkt der Einführung eines neuen Mietspiegels wird von der Gemeinde bestimmt.
- Wenn MÜG-Mieten noch einen erheblichen Bestandteil des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen, sind auch diese in den neu zu erstellenden Mietspiegel einzustellen. Das erfordert der Maßstab der Repräsentanz.
- Über den bloßen Wortlaut des § 12 Abs. 7 MHG hinaus sprechen gewichtige Gründe dafür, dass auch noch nach dem 30. Juni 1999 MÜG-Mieten einem Mietspiegel zugrunde gelegt werden können. Der Grundsatz der Repräsentanz erfordert, dass, wenn MÜG-Mieten einen erheblichen Anteil des Gesamtwohnungsbestandes ausmachen, sind sie einzubeziehen.
- Es muss sich im Mietspiegel grundsätzlich um nicht preisgebundene (preisfreie) Mietbestände bzw. Mieten handeln.
- Für die Einordnung als preisfreie Mietspiegel kommt es nicht darauf an, ob eine tatsächliche Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem erfolgt ist oder nicht. Maßgebend ist viel mehr, dass eine entsprechende Erhöhungsmöglichkeit ohne gesetzliche Obergrenzen oder gesetzlich vorgeschriebene Erhöhungsschritte gegeben war bzw. gegeben ist.
- Grundsätzlich sollten preisgebundene Mieten nicht aufgenommen werden.
- Die Mietspiegel muss innerhalb der letzten 4 Jahre neu vereinbart oder geändert worden sein. Dabei sind die aus dem Mietüberleitungsgesetz ab 01.01.1998 entlassenen preisfreien Mieten unabhängig davon, ob sie ab dem 01.01.1998 eine Mieterhöhung erfahren haben, aufzunehmen.
- Außer Betracht bleiben sollten auf jeden Fall Mieten, die letztmalig vor mehr als 4 Jahren geändert worden sind. Diese Mieten haben nicht mehr die erforderliche Marktorientierung.

¹⁾ Das Mietüberleitungsgesetz regelte bis zum 31. Dezember 1997 die Miethöhe für den preisgebundenen Wohnungsbestand in den neuen Bundesländern.

Ab dem 1. Januar 1998 werden nunmehr Obergrenzen bei Mieterhöhungsverlangen über die ortsübliche Vergleichsmiete und nicht mehr über die Preisvorschriften der Grundmietenverordnung und des Mietüberleitungsgesetzes auf der Basis des

Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722)

bestimmt.

Mieterhöhungen im System der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen des Miet- höhegesetzes (MHG) ab 01.01.1998

§ 1

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann die Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 2 bis 7 verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist, oder der Ausschluß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses mit festem Mietzins ergibt.

§ 2

Für Mieterhöhungsverlangen im Vergleichmietensystem gilt der § 2 des Miethöhegesetzes.

Der Vermieter kann vom Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur sog. ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Das heißt, die verlangte Miete darf die „üblichen Entgelte“ erreichen, aber nicht übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder - abgesehen von Betriebskostensteigerungen - geändert worden sind (ortsübliche Vergleichsmiete, § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG).

Weitere Voraussetzung für die Zustimmungspflicht des Mieters ist, dass

- die bisherige Miete - abgesehen von Erhöhungen aufgrund von baulichen Änderungen, Betriebskosten oder Kapitalkostensteigerungen – zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens seit einem Jahr unverändert ist
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 30 v. H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (Kappungsgrenze).

Das MHG läßt daneben im laufenden Mietverhältnis auch eine einvernehmliche Mieterhöhung sowie unter bestimmten Voraussetzungen die Vereinbarung von Staffelmieten und Gleitklauseln (Mietsteigerungen in Abhängigkeit vom Preisindex der Lebenshaltung, § 10 Abs. 1 und 2 sowie § 10 a MHG) zu.

Das MHG verlangt vom Vermieter, dass er das Zustimmungsverlangen zu einer Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete schriftlich geltend macht und begründet (§ 2 Abs. 2 MHG).

Hierzu kann sich der Vermieter stützen auf

- eine Übersicht über die ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum (Mietspiegel)
- das Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- die Benennung von in der Regel (mindestens) drei Vergleichswohnungen.

Diese drei Begründungsmittel werden vom Gesetz gleichrangig genannt, wobei der Mietspiegel dem Bürger zugänglich ist, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Soweit der Mietspiegel Mietzinsspannen enthält, genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt.

Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die vorgenannte Zustimmungsfrist zu.

Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, so ist grundsätzlich folgendes bei der Festsetzung der Miethöhe zu beachten:

- Eine Begrenzung für die Miethöhe ist die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz, wonach eine als Ordnungswidrigkeit bewertete Mietpreiserhöhung vorliegt, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschritten wird.
- Eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 50 % und mehr unterliegt dem § 302 a des Strafgesetzbuches (Wuchergrenze).

Unabhängig vom Verschulden und der Strafbarkeit eines Betroffenen hat § 5 WiStG Auswirkungen auf den konkreten Mietvertrag. Soweit der vereinbarte Mietpreis über der Wesentlichkeitsgrenze liegt, ist die Vereinbarung nichtig (§ 134 BGB). Die Nichtigkeit umfaßt jedoch nur die unzulässige Preisvereinbarung. Demnach hat der Mieter einen Rückforderungsanspruch in Höhe der geleisteten Überzahlungen.