

Anpassung des Mietspiegels 2014 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Der vorliegende Mietspiegel ist die Fortschreibung des Mietspiegels 2014 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Er löst den Mietspiegel 2014 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ab.

Für qualifizierte Mietspiegel schreibt der Gesetzgeber eine Anpassung der Mietspiegelwerte an die Marktentwicklung nach spätestens zwei Jahren vor, die entweder durch eine erneute Datenerhebung oder mithilfe von Verbraucherpreisindizes durchgeführt werden kann. Im Fall des vorliegenden Mietspiegels basieren die ausgewiesenen Mietwerte auf einer Befragung von Mietern und der Verarbeitung von Vermieterdaten. Zudem wurde für Kontrollzwecke der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Index der Nettokaltmieten für das Land Brandenburg berücksichtigt.

Ebenso wie die Erstellung des Mietspiegels im Jahr 2014 wurde auch die Fortschreibung im Jahr 2016 vom Institut Für Soziale Stadtentwicklung (IFSS) im Auftrag der Gemeindeverwaltung Schöneiche bei Berlin übernommen.

Aus Sicht des Erstellers hätte eine ausschließlich auf landesweit gemittelten Indexwerten basierende Mietspiegelfortschreibung der speziellen Lage der Gemeinde innerhalb des Landes Brandenburg in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Berlin nicht ausreichend Rechnung getragen.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der vorliegende Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in Schöneiche bei Berlin am Jahresende 2015 (**Stichtag: 01.12.2015**) gezahlten Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert worden sind, dar. Diese Mietpreise werden kurz ortsübliche Vergleichsmieten genannt. Als qualifizierter Mietspiegel gilt er in seinem Anwendungsbereich als überlegenes Begründungs- und Beweismittel im gerichtlichen Streitfall. Er besagt **nicht**, dass eine Miete, die im konkreten Einzelfall außerhalb des Mietspiegels liegt, rechtswidrig ist. Der Mietspiegel bietet jedoch eine Basis für den Vermieter, um vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu verlangen. Für den Mieter liefert er ein Instrument, um zu überprüfen, ob die verlangte Miete angemessen ist und sich im ortsüblichen Bereich befindet.

Erhöht ein Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB, so hat er in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Mietspiegels auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel (Mietdatenbank, Gutachten, Entgelte für Vergleichswohnung) stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Viele Mietwohnungen in Schöneiche liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Deshalb wurde bei der Datenermittlung zwischen den Haustypen Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Mehrfamilienhäusern andererseits unterschieden.

Der Mietenbegriff im Mietspiegel: Nettokaltmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge geben die Nettokaltmiete an, also die Miete ohne Kosten für warme Betriebskosten, ohne die kalten Betriebskosten, ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge, ohne gesonderte Entgelte für Gartennutzung und ohne Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus. Bei der Aufteilung der Mietspiegeltabelle und der Festlegung von Zu- und Abschlägen wurden nur diejenigen Wohnwertmerkmale berücksichtigt, die einen nachweislichen Einfluss auf die Miethöhe hatten. Weitere Wohnwertmerkmale als sie in der Tabelle ausgewiesen sind, wurden in ihrem Einfluss auf die Miethöhe empirisch getestet, aber für die Ausweisung verworfen, weil sie keinen empirisch nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe hatten. Dies betrifft insbesondere die Wohnungsgröße und die Wohnlage. Auf eine Ausweisung von Mietspiegelfeldern mit einer Anzahl von weniger als 30 Wohnungen wurde verzichtet.

Die Werte des Mietspiegels wurden durch eine Extremwertbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes gekappt. Erhobene Mietwerte außerhalb der ausgewiesenen Spannenwerte sind daher zwar in die Mietspiegelermittlung eingeflossen, werden jedoch innerhalb in der Mietspiegeltabelle nicht dargestellt.

Ausstattung

Die ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Standardausstattung. Eine Standardausstattung liegt dann vor, wenn die Wohnung über die drei folgenden vermietetseitig gestellten Merkmale verfügt: innerhalb der Wohnung befindliches WC, Bad und Sammelheizung.

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und mit einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (z.B. Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt (Kohle-, Gas-, Öl, Elektroheizung), ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende Merkmale werden durch Zu- und Abschläge gewürdigt.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, da die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen grundsätzlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert sind. Maßgebend ist das Baualter bzw. die Bezugsfertigkeit der Wohnung, insbesondere bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (beispielsweise bei Dachgeschossausbau) ist also das Baujahr der Wohnung maßgebend.

Bei den Mietwerten wurde hier zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Epochen folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- 1) vor 1950
- 2) 1950 bis 1990
- 3) nach 1990.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

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. Sie müssen hierfür lediglich das Baualter Ihrer Wohnung bzw. des Gebäudes und den Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus), in dem sich Ihre Wohnung befindet, kennen.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der ortsübliche Mietpreis einer Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter wird durch den Mittelwert ausgewiesen.

Entsprechend der Ausstattung Ihrer Wohnung sind die unten aufgeführten Beträge für bestimmte Wohnwertmerkmale (Gartennutzung, großer Balkon/Terrasse) in Form von Zu- und Abschlägen zum Mittelwert zu addieren bzw. zu subtrahieren.

Zu- und Abschläge

Der Gesetzgeber verlangt, dass ein Mietspiegel neben dem Mittelwert für die ortsübliche Miete Spannen ausweist. Neben der Tabelle enthält der Mietspiegel deshalb Zu- und Abschläge zum Mittelwert und Orientierungshilfen zur Spanneinordnung.

Nicht alle vorhandenen Wohnwertunterschiede haben einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe. Deshalb wurden weitere Wohnwertmerkmale überprüft, die neben dem Baualter und dem Gebäudetyp Einfluss auf die Miethöhe haben können. Einen empirisch belegbaren Einfluss hatten dabei die Merkmale Gartennutzung und das Vorhandensein eines großen Balkons. Hierfür sind die ausgewiesenen Zuschläge (falls Merkmal vorhanden) bzw. Abschläge (falls nicht vorhanden) auf den Mittelwert möglich. Bei Vorhandensein beider Wohnwertmerkmale bzw. falls keines der Merkmale (Gartennutzung und großer Balkon/Terrasse) vorhanden ist, ist jedoch keine Dopplung der Beträge möglich. In beiden Fällen ist lediglich der Zu- bzw. Abschlag für vorhandene bzw. fehlende Gartennutzung zu verrechnen.

Mietspiegeltabelle für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin 2016

Mittelwert der Nettokaltmiete und Mietpreisspanne jeweils in € pro m² nach Baualtersklassen und Gebäudeart

Gebäudeart/Baualtersklasse	vor 1950	1950 – 1990	nach 1990
Mehrfamilienhaus	6,08 (4,65 – 7,11)	5,60 (5,07 – 6,77)	6,95 (5,91 – 8,02)
Einfamilienhaus	6,09 (4,19 – 7,58)	wird nicht ausgewiesen	6,27 (5,68 – 6,95)

Hinweis: Der Mietspiegel ist mit mindestens dreißig mietspiegelrelevanten Fällen je ausgewiesenem Tabellenfeld unterlegt.

Zu- und Abschläge

Zu- und Abschläge in € pro m² für Gartennutzung und Balkon/Terrasse

Merkmale für Zu- und Abschläge auf den Mittelwert	Zuschlag	Abschlag
Gartennutzung vorhanden	0,22	-
Gartennutzung nicht vorhanden	-	0,22
Großer Balkon oder Terrasse (Platz für mehr als 4 Stühle) vorhanden	0,19	-
Großer Balkon oder Terrasse (Platz für mehr als 4 Stühle) nicht vorhanden	-	0,19

Orientierungshilfen

Für weitere Wohnwertmerkmale hat der Arbeitskreis einvernehmlich den energetischen Zustand und die vermietetseitige Ausstattung mit einer hochwertigen Einbauküche vorgesehen. Für Wohnungen mit einem Energiebedarf bis höchstens 125 kWh/m²*a bzw. unter 100 kWh/m²*a sind Zuschläge in ausgewiesener Höhe möglich. Das gleiche gilt, wenn der Vermieter eine hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten (z.B. inklusive Kühlschrank, Geschirrspüler...) stellt. Bei diesen Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Sie können als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Tab 3: Zuschläge in € pro m² im Rahmen der Orientierungshilfe für die Wohnwertmerkmale „energetischer Zustand“ und „Küchenausstattung“

Merkmale für Zuschläge auf den Mittelwert	Zuschlag
Primärenergiebedarfswert (laut Energieausweis) 100 – 125 kWh/m ² *a	0,25
Primärenergiebedarfswert (laut Energieausweis) unter 100 kWh/m ² *a	0,33
Vermieterseitig gestellte hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten vorhanden	0,20

Die Anpassung des Mietspiegels 2014 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin am 28.09.2016 beschlossen.

Die Anpassung des Mietspiegels 2014 tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt außer Kraft der Mietspiegel 2014 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

Schöneiche bei Berlin, den 07.10.2016

gez. Heinrich Jüttner

Bürgermeister

SIEGEL