

Qualifizierter Mietspiegel für Wohnungen der Stadt Frankfurt (Oder)

(ABl. für die Stadt Frankfurt [Oder], Nr. 3/2003, S. 68 ff.)

– Auszüge –

Einleitung

Der im Jahr 2002 erarbeitete qualifizierte Mietspiegel wurde von der Stadt Frankfurt (Oder) und den an der Erstellung beteiligten Interessenvertretern der Vermieter anerkannt und entspricht den Anforderungen des § 558 d BGB. Der an der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beteiligte Mieterverein VIADRINA Frankfurt (Oder) u. U. e. V. erkennt den Mietspiegel nicht an.

Der ausgewertete Datenumfang ist repräsentativ und liefert ein gesichertes Abbild des Wohnungsmarktes der Stadt. Als wissenschaftliche Methode wurde die Tabellenmethode angewendet. Es liegt ein umfangreicher Methodenbericht als Dokumentation vor, der allgemein zugänglich ist. (...)

Die Auswertung der ortsüblichen Grundmieten kann in Einzelfällen dazu führen, daß trotz formal schlechterer Randbedingungen (z. B. einfache Wohnlage) die Miete höher sein kann, als sie es für eine Wohnung mit vergleichbarer Ausstattung bei besseren Randbedingungen (gute Wohnlage) ist. Dies ist kein Fehler des Mietspiegels, sondern den Bedingungen eines sich wandelnden Wohnungsmarktes geschuldet, der gekennzeichnet ist durch stetige Änderung der Wohnlagen und der Wohnmarktbedingungen.

(...)

Der Mietspiegel wurde auf Beschluß des Hauptausschusses von einer Arbeitsgruppe unter Leitung von C. Hansch erstellt.

Es waren Mitarbeiter nachfolgender Vermieter und des Mietervereins VIADRINA beteiligt:

Ambiente Allgemeine Hausverwaltung GmbH

Gittner-Immobilien

KAVENT-Immobilien Frankfurt (Oder) GmbH

Mieterverein VIADRINA Frankfurt (Oder) u. U. e. V.

Schellenberger-Immobilien Frankfurt (Oder) GmbH

Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e. G.

Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd e. G.

Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH

Verband der privaten Haus- und Grundstückseigentümer

Wiesner Immobilien

Die Stadt Frankfurt (Oder)

1. Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlagen zu allen Fragen der Mieterhöhung sind im Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts in den §§ 535-580 a BGB vom 1.9.2001 (Mietrechtsreformgesetz), das durch den Deutschen Bundestag beschlossen wurde, enthalten. Im Gesetz ist der Anspruch des Vermieters, unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung des Mieters auf eine Mieterhöhung zu verlangen, geregelt.

(...)

§ 558 c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Der Vermieter ist in der Wahl des Begründungsmittels frei. Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für die Wohnung in der Stadt Frankfurt (Oder) (d. h. es besteht für die Wohnungen ein Mietspiegelfeld, das nicht durch einen Stern gekennzeichnet ist), müssen diese Werte des Mietspiegelfeldes im Erhöhungsbegehren mitgeteilt werden.

§ 558 d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, daß die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

(...)

Mit Beschluß des Hauptausschusses der Stadt Frankfurt (Oder) zur Veröffentlichung des Mietspiegels im Amtsblatt ist dieser Mietspiegel vom Tag seiner Ver-

öffentlichung am 26.3.2003 gültig und ersetzt den am 1.10.2001 im Amtsblatt veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Frankfurt (Oder).

(...)

Aus den Angaben des Mietspiegels können keine Rechte auf Reduzierung der derzeitigen Grundmiete abgeleitet werden, wenn in bestehenden Mietverhältnissen die vereinbarte Grundmiete größer ist als die im Mietspiegel veröffentlichte ortsübliche Vergleichsmiete. Dies schließt eine einvernehmliche Regelung zwischen Mieter und Vermieter auf Anpassung der Grundmiete an den Mietspiegelwert nicht aus.

2. Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen.

Ausgehend von § 558 Abs. 3 BGB sind nur die Grundmieten (keine Betriebskosten) im Mietspiegel für Wohnungen (nicht für Gewerbeflächen) erfaßt, die zum Zeitpunkt der Datenerhebung vermietet waren, und deren Grundmieten im Zeitraum 30.6.1998 bis 30.6.2002 neu vereinbart oder geändert worden sind.

(...)

5. Die Wohnwertmerkmale

5.1. Art des Mietobjektes

Die Art des Mietobjektes soll Aussagen über die Struktur des Hauses und der Wohnung treffen. Es wurden in der Datenauswertung nur Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt.

Ausgehend von den in Frankfurt (Oder) vorhandenen Gebäudearten erfolgt keine Differenzierung nach der Art der Gebäude im Mietspiegel. Dies erhöht die Übersichtlichkeit der Mietspiegeltabelle.

(...)

5.3. Ausstattung

Zur Ausstattung der Wohnung zählt in der Regel alles, was der Vermieter dem Mieter zur Nutzung zur Verfügung gestellt hat. Um eine zu starke Unterteilung des Mietspiegels zu vermeiden, wird das Wohnwertmerkmal Ausstattung auf das Vorhandensein von drei Unterscheidungsmerkmalen beschränkt:

A – teilausgestattete Wohnung

• die Wohnung ist mit **Innen-WC, Bad/Dusche** ausgestattet und hat **keine Sammelheizung**;

B – vollausgestattete Wohnung

• die Wohnung ist mit **Innen-WC, Bad/Dusche** und mit einer **Sammelheizung** ausgestattet;

C – umfassend modernisierte Wohnung

• die Wohnung ist instand gesetzt und **umfassend modernisiert**.

Dabei werden folgende Begriffsdefinitionen der Ausstattungsmerkmale zugrunde gelegt:

Innen-WC

Die Innentoilette ist ein gesonderter Raum oder auch ein nicht abgetrennter Raum im Bad innerhalb der Wohnung mit Toilettenbecken (mit Wasserspülung) und Handwaschbecken.

Bad/Dusche

Das Bad ist ein gesonderter Wohnraum innerhalb der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche, einer dazugehörigen Warmwasserversorgungsanlage und Handwaschbecken. Die Art und der Ort der Warmwassererzeugung sind unerheblich.

Sammelheizung (Zentralheizung)

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 einer Wohnung vorgenommen wird. Dazu gehören auch Fernheizun-

gen, Forsterheizungen, Schwerkraftheizungen und Etagenheizungen.

Eine Zuordnung zum Ausstattungsmerkmal Sammelheizung wird auch dann getroffen, wenn nicht alle Räume der Wohnung an das Sammelheizungssystem angeschlossen sind, vorausgesetzt, daß alle Räume der Wohnung auch ohne zusätzliche Heizquelle angemessen (Richtwerte nach DIN) erwärmt werden.

Umfassend modernisierte Wohnung

Sie ist eine voll ausgestattete Wohnung, die durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters eine nachhaltige Steigerung des Wohnwertes erfahren hat. Es müssen mindestens sechs von 16 Sonderausstattungsmerkmalen vorhanden sein, um die Wohnung als umfassend modernisierte Wohnung anzuerkennen. Bei denkmalgeschützten Häusern genügen fünf der 16 aufgelisteten Merkmale.

Die 16 Sonderausstattungsmerkmale sind:

1. **Isolierverglasung** aller Fenster einschließlich Balkontür(en)
2. Auf die Fassade von außen nachträglich aufgebraachte **Wärmedämmung** (kein Anstrichsystem)
3. **Balkon mit einer Mindesttiefe von 1,5 Meter**
4. **Abstellkammer** innerhalb der Wohnung

5. **Gegensprechanlage** und elektrischer Türöffner (außer Hochhäuser)

6. **Wannenbad und Dusche** getrennt im Bad

7. **Zweites separates WC** getrennt vom Bad in der Wohnung

8. Hochwertige **Einbauküche**

9. Zwei **Handwaschbecken** im Bad

10. **Rolläden**

11. **Teppichböden, Parkett, Laminat** oder hochwertige **Fliesen** in den Wohn- und Schlafzimmern

12. **Fliesenspiegel** in der Küche mindestens 0,6 m hoch im Naß- und Kochbereich sowie Fliesen im Bad mindestens 1,6 m Höhe

13. **DIN-gerechte E-Anlage** (mind. Hausanschluß inkl. Zählerplatz, Steigestrang, zentrale Wohnungsverteilung sowie DIN-gerechte Installation im Bad)

14. Höchstens zwölf Jahre alte **Sanitär-ausstattungsgegenstände**

15. Toilette(n) mit **Sparspülkasten**

16. Einbruchshemmende **Wohnungseingangstür**

(...)

7. Wohnlagenverzeichnis (hier nicht abgedruckt)

(...) Die Straßen in den Ortsteilen Booßen, Kliestow, Markendorf, Güldendorf, Lossow, Rosengarten, Hohenwalde, Pagram und Lichtenberg sind mittlere Wohnlage.

Mietspiegel 2003	Ausstattung	teilausgestattet			vollausgestattet			umfassend modernisiert		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
Baualter	Wohnlage									
	Wohnfläche									
bis 1949	< 50 m ²	2,79 2,52 - 3,18			2,82* 2,56 - 4,10	3,96 3,67 - 3,96	3,89 3,83 - 3,96	5,11* 5,11 - 5,62	6,14* 4,35 - 6,98	5,11 3,58 - 5,62
	≥ 50 m ² - 90 m ²	2,81 2,56 - 3,75	2,89 2,56 - 3,92	2,85 2,36 - 3,63	3,96 3,07 - 4,33	3,96 3,28 - 4,31	3,96 3,27 - 4,21	5,11 4,60 - 6,14	5,62 5,07 - 6,67	5,11 4,90 - 5,62
	> 90 m ²	3,22* 2,05 - 3,83	3,07* 2,63 - 3,81		3,88* 2,87 - 3,96	3,83 2,56 - 4,60	3,83 2,81 - 4,35	5,05 4,60 - 5,62	5,37* 4,35 - 6,14	5,37 4,20 - 5,88
1950-1970	< 50 m ²		3,05 2,56 - 4,19	2,91* 2,63-3,06	4,74 3,36 - 5,11	3,65 3,22 - 4,71	3,44 3,32 - 4,30	4,03 3,69 - 5,11	3,83 3,79 - 5,11	4,86 3,83 - 5,29
	≥ 50 m ² - 90 m ²	2,84* 2,65 - 3,83	3,05 2,56 - 3,84	3,07 2,70 - 3,83	3,38 3,04 - 4,35	3,31 3,15 - 3,83	3,50 3,29 - 4,17	3,94 3,60 - 5,11	4,43 3,53 - 4,50	3,96 3,83 - 5,11
	> 90 m ²			3,01* 2,69 - 3,19		3,46* 3,04 - 4,35			5,49* 5,11 - 5,88	5,11* 5,11 - 6,14
1971-1990	< 50 m ²				3,29 3,02 - 3,66	3,30 2,94 - 3,69	3,29 3,01 - 3,65	3,95 3,60 - 4,70	4,34 3,84 - 4,70	4,09 3,24 - 4,55
	≥ 50 m ² - 90 m ²				3,16 2,83 - 3,50	3,14 2,83 - 3,58	3,12 3,04 - 3,55	4,19 3,62 - 4,70	3,95 3,66 - 4,55	3,94 3,13 - 4,54
	> 90 m ²				2,91* 2,29 - 3,38	2,83 2,18 - 5,11			4,35* 2,74 - 4,50	3,78* 2,82 - 4,36
1991-2002	< 50 m ²									
	≥ 50 m ² - 90 m ²					6,14* 6,14 - 6,65	5,11 3,76 - 5,49			
	> 90 m ²						5,49* 5,11 - 5,63			

1. In den Feldern stehen die Mietspannen und darüber die Medianwerte in Euro pro m² Wohnfläche
 2. In den Feldern sind die Mietspannen mit einem Stern gekennzeichnet für Wohnungsanzahlen < 26, > 4.
 3. Die in den Feldern veröffentlichten Medianwerte haben keine mietrechtliche Bedeutung.
 4. Die ungekennzeichneten Mietspiegelfelder sind Mietspannen eines qualifizierten Mietspiegels entsprechend § 558 d BGB.
 5. Die mit einem Stern gekennzeichneten Mietspiegelfelder sind Mietspannen eines einfachen Mietspiegels entsprechend § 558 c BGB.