

COTTBUSER MIETSPIEGEL 2005

JUBILÄUMSJAHR 2006

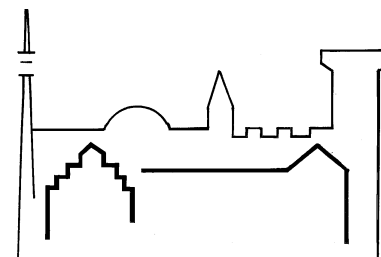
850

J A H R E

COTTBUS CHOŚEBUZ

Stadtverwaltung Cottbus
Baudezernat

Bauverwaltungs-
und Wohnungsamt



**Anerkennung des
Cottbuser Mietspiegels**

Der vorliegende Mietspiegel 2005 für die Stadt Cottbus wird ausdrücklich mitgetragen und anerkannt durch:

- GWC, Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH,
- GWG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Stadt Cottbus“ e.G.,
- Verein der Haus- und Grundstückseigentümer Cottbus und Umgebung e.V.,
- MGZ, Märkische Grundstücks-Zentrale – seit 1946 – GmbH Cottbus,
- Hausverwaltungs- und Immobilienbüro Schuppan,
- Stadtverwaltung Cottbus, Baudezernat.

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

- Deutscher Mieterbund, Mieterbund Cottbus und Umgebung e.V.,
- ABAKUS GmbH,
- ATIRA Immobilien-Verwaltungs mbH,
- Dehn Hausverwaltung e. K.,
- Richter am Amtsgericht der Stadt Cottbus,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus,
- Datenschutzbeauftragter der Stadtverwaltung Cottbus,
- Stadtverwaltung Cottbus: Bauverwaltungs- und Wohnungsamt, Vermessungs- und Katasteramt sowie das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Vorbemerkungen

Der Mietspiegel ist vom Baudezernat der Stadt Cottbus, Bauverwaltungs- und Wohnungsamt, in Zusammenarbeit mit ANALYSE & KONZEPTE und dem Arbeitskreis Mietspiegel erstellt worden.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten sind von ANALYSE & KONZEPTE aufgrund einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt und ausgewertet worden.

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Cottbus am 1. Juni 2005 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 in § 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Der Cottbuser Mietspiegel 2005 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt.

Der vorliegende Mietspiegel trifft Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten für die in Cottbus überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen. Er gilt nicht für Wohnungen, die keinem Mietspiegelfeld zuzuordnen sind. Dies sind überwiegend Wohnungen, die bezüglich ihrer Ausstattungsmerkmale nicht mehr zeitgemäß sind, so z.B. Wohnungen, die nicht über ein Innen-WC verfügen.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten zur Nettokaltmiete beruhen auf einer wissenschaftlich begleiteten Datenerhebung bei Wohnungseigentümern und Wohnungsverwaltungen.

Der Cottbuser Mietspiegel 2005 entspricht in seinem Aufbau weitgehend den bewährten bisherigen Mietspiegeln. Es erfolgt weiterhin keine Differenzierung nach Wohnlagen. Etwaige Lagevor- oder -nachteile müssen daher im Rahmen der jeweilig ausgewiesenen Spannen berücksichtigt werden.

Mit Blick auf die zu erwartende weitere Entwicklung und Spezifizierung des Wohnungsmarktes wird jedoch an einer objektiven Bewertung von Wohnlagen für die Zukunft gearbeitet, um die ortsüblichen Mieten auch bei einem sich weiter ausdifferenzierenden Wohnungsmarkt 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. Bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels müssen auch bei anderweitig begründeten Mietänderungsverlangen, wie z.B. durch die Nennung von drei Vergleichsmieten, die Werte des entsprechenden Mietspiegelfeldes mit aufgeführt werden (vgl. § 558a Abs. 3).

Geltungsbereich des Mietspiegels

Nicht einbezogen sind:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Penthouse-Wohnungen,
- Maisonette-Wohnungen,
- Appartements,
- geförderter Wohnungsbau,
- Wohnungen in Wohnheimen,
- Werks- und Dienstwohnungen, sofern eine vergünstigte Miete gezahlt wird,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- möblierte Wohnungen,
- Wohnungen ohne eigenen Zugang,
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische,
- sonstige Gebäude mit Wohnraum,
- bewohnte Unterkünfte.

Begriff der "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 Betriebskostenverordnung (BetrKV), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten "kalten" Betriebskosten und ohne etwaige Zuschläge für Untervermietung, Möblierung, Garagen sowie die Nutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken.

Gliederung des Cottbuser Mietspiegels

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

Ausgewiesen werden:

- Mittelwert und
- Spannenwert

Art

Dieses Vergleichsmerkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (z.B. Souterrain-, Dachgeschosswohnungen) bestimmt.

Wohnhäuser mit geringer Wohnungsanzahl haben in der Regel höhere Mieten, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern. Niedrigere Werte können sich z.B. ergeben bei Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um neu errichtete Wohnungen handelt, Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 6. Vollgeschosses, sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist.

Wohnungsgröße

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 entweder nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand werden für den Cottbuser Mietspiegel folgende Wohnungsgrößenklassen definiert.

- unter 40 m²
- 40 bis unter 60 m²
- 60 bis unter 80 m²
- 80 bis unter 100 m²
- 100 m² und mehr

Ausstattung

Die Ausstattung einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom **Vermieter** zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Der Mietspiegel der Stadt Cottbus weist 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 vermierterseitig gestellte 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. Ebenfalls Sammelheizungen gleichgestellt sind Heizungen, die im Bedienungskomfort und Feinregulierung einer Sammelheizung gleichwertig sind (z.B. Elektro-Nachtspeicherheizung, Gasautomatik-Einzelöfen).

Beschaffenheit

Dieses Vergleichsmerkmal bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand (Gesamtbeschaffenheit und Instandhaltungsgrad des Gebäudes und/oder der Wohnung) sowie auf das Jahr der Bezugsfertigkeit.

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

- bis 1918
- 1919 – 1948
- 1949 – 1968
- 1969 - 2.10.1990 und so genannte Wendewohnungen
- 3.10.1990 - 31.5.2005

Die so genannten 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 fertig gestellt wurden.

Wohnlage

Die Wohnlage findet im Cottbuser Mietspiegel 2005 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, gehen Sie bitte wie folgt vor:

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. Weiterhin müssen Sie das Baualter (Jahr der Bezugsfertigkeit ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit 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 eine Mietpreisspanne und den jeweiligen 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 grundsätzlich nicht vorgenommen werden.

Mietenspiegel Cottbus 2005

Nettokaltmiete (in €/m² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau

Bezugsfertigkeit		Bis 1918			1919 bis 1948			1949 bis 1968		1969 bis 02.10.1990 ¹		3.10.1990 bis 31.05.2005
Ausstattung		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
Wohnfläche		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Unter 40 m²	A				2,65*		4,19		4,68		3,95	4,94
					2,28 – 2,99		3,35 – 5,19		3,83 – 5,36		3,02 – 4,75	3,68 – 5,97
40 bis unter 60 m²	B		3,61	5,27		2,95	4,31		4,48	3,28	3,78	4,89
			2,08 – 5,69	3,17 – 6,39		2,40 – 3,37	3,16 – 5,37		3,67 – 5,27	2,92 – 3,59	3,02 – 4,69	3,28 – 6,39
60 bis unter 80 m²	C		2,86	4,77		2,99	4,69		4,56	3,25	3,60	4,43
			1,98 – 3,64	3,15 – 6,16		2,30 – 3,84	3,77 – 5,40		3,97 – 5,20	3,08 – 3,49	2,85 – 4,56	3,08 – 5,28
80 bis unter 100 m²	D		3,15	5,14		3,27*	5,14		4,85		3,54	5,39
			2,29 – 3,92	3,20 – 6,42		2,79 – 3,86	3,61 – 6,39		3,46 – 6,02		2,95 – 4,25	3,36 – 6,83
Über 100 m²	E		2,88	4,09			3,51*				3,48	5,24*
			2,02 – 3,66	2,32 – 5,98			2,69 – 5,18				3,00 – 3,97	4,60 – 6,86

¹ inkl. "Wendewohnungen"

* Die mit einem * versehenen Mietspiegelfelder haben wegen einer zu geringen Fallzahl nur eine bedingte Aussagekraft (15 bis 29 Mietwerte).

Quelle: Mietspiegelerhebung Cottbus 2005

Für Leerfelder standen keine ausreichenden Fallzahlen von mietspiegel-relevanten Mieten zur Verfügung (mind. 15 Mietwerte). Dies bedeutet jedoch nicht, dass Wohnungen mit diesen Ausstattungsmerkmalen nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind.

ANALYSE & KONZEPTE

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle 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. Dabei müssen die Vor- und Nachteile sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale (so genannte zusätzliche Merkmale). Nachfolgend werden die wesentlichsten dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert. Aufgrund von Abweichungen im Ausstattungsstandard von Alt- und Neubauten gibt es zwei gesonderte Übersichten (a: bezugsfertig bis 1948 und b: bezugsfertig ab 1949).

Orientierungshilfen für den Umgang und die Handhabung der Mietspiegelspannen im Mietspiegelfeld

Die Orientierungshilfe ist **nicht** Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und soll nur zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen. Die Orientierungshilfe basiert auf Bewertungen, die auf dem Sachverstand der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Experten beruhen.

Der sachgerechte Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen in jedem Mietspiegelfeld ist für die angemessene Einstufung der Miethöhe wesentlich, insbesondere für Wohnungen, die infolge von durchgeführten oder unterlassenen Sanierungsmaßnahmen von den ausgewiesenen Mittelwerten der zugrunde liegenden gemittelten Wohnqualität deutlich abweichen.

Mit Hilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale 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.

Dabei wird unterschieden nach:

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC

Merkmalsgruppe 2: Küche

Merkmalsgruppe 3: Wohnung/Wohngebäude

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

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

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 können.

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

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

Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten „zusätzlicher Merkmale“ in einer Merkmalsgruppe, so ist ein Abzug von 30 bzw. 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 des Mietspiegelfeldes der zutreffenden Vergleichswohnung:

5,27 €/m ² (Mittelwert)	<u>unterer Wert</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>oberer Wert</u>
3,17 – 6,69 € (Mietpreisspanne)	3,17 €/m ²	5,27 €/m ²	6,39 €/m ²
	2,10 €/m ²		1,12 €/m ²
	untere Spanne		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:

$$2,10 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 0,42 \text{ €/m}^2$$

$$5,27 \text{ €/m}^2 - 0,42 \text{ €/m}^2 = 4,85 \text{ €/m}^2$$

In diesem Fall ergäbe sich für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,85 €/m².

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

Zusätzliche Merkmale		
Merkmalsgruppe	☐ - wohnwertmindernde Merkmale	☐ + wohnwerterhöhende Merkmale
1. Bad / WC		
	☐ kein Handwaschbecken ☐ keine Entlüftung (natürliche oder künstliche) ☐ Badeofen, Kohle oder Holz ☐ WC außerhalb der Wohnung ☐ kein Stellplatz für Waschmaschine ☐ Bad nicht beheizbar ☐ Dielenfußboden	☐ Bad überwiegend wandhoch gefliest / geflieste Wände über 1,40 m ☐ Badewanne und zusätzliche Duschtasse / Kabine ☐ Badewanne eingebaut (Einbauwanne) ☐ Bad und WC in getrennten Räumen ☐ gefliester Boden ☐ zweites WC ☐ Fußbodenheizung im Bad ☐ Bidet im Bad
	☐ Summe der zutreffenden (-) Punkte	☐ 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

Merkmalsgruppe	☐ - wohnwertmindernde Merkmale	☐ + wohnwerterhöhende Merkmale
2. Küche		
	☐ keine Warmwasserversorgung in der Küche ☐ keine natürliche oder künstliche Entlüftung ☐ Küche ohne Fenster ☐ Küche nicht beheizbar	☐ Wandfliesen im Arbeitsbereich ☐ Wohnküche größer als 12 m² ☐ gefliester Boden oder vergleichbarer Belag ☐ Ausstattung (z.B. Herd, Kühlschrank, Mikrowellenherd, Geschirrspüler) ☐ komplette Einbauküche
	☐ Summe der zutreffenden (-) Punkte	☐ 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

Merkmalsgruppe	☐ - wohnwertmindernde Merkmale	☐ + wohnwerterhöhende Merkmale
3. Wohnung / Gebäude		
	☐ Gebäude mit 5 und mehr Geschossen ohne Aufzug ☐ Lage der Wohnung im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung mit wenig Besonnung ☐ mehr als ein gefangenes Zimmer ☐ Einfachverglasung ☐ Lage der Wohnung im Erdgeschoss ☐ Souterrainwohnung ☐ kein Balkon oder Loggia ☐ Versorgungsleitungen nicht unter Putz	☐ Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten ☐ Einbruchshemmende Wohnungs- oder Hausingangstür ☐ Abstellraum in der Wohnung ☐ Personenaufzug, haltend in jeder Etage ☐ Gegensprechanlage mit Türöffner ☐ Parkett, Landhausdielen oder Laminat sowie Teppichböden ☐ zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt) ☐ Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
	☐ Summe der zutreffenden (-) Punkte	☐ 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	☐ - wohnwertmindernde Merkmale	☐ + wohnwerterhöhende Merkmale
1. Bad / WC		
	☐ kein Handwaschbecken ☐ keine Entlüftung (natürliche oder künstliche) ☐ Badeofen, Kohle oder Holz ☐ kein Stellplatz für Waschmaschine ☐ freistehende Badewanne ☐ Dielenfußboden	☐ Bad überwiegend wandhoch gefliest / geflieste Wände über 1,40 m ☐ Badewanne und zusätzliche Duschtasse / Kabine ☐ Badewanne eingebaut (Einbauwanne) ☐ Bad und WC in getrennten Räumen ☐ gefliester Boden ☐ zweites WC ☐ Fußbodenheizung im Bad ☐ Bidet im Bad
	☐ Summe der zutreffenden (-) Punkte	☐ 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

Merkmalsgruppe	☐ - wohnwertmindernde Merkmale	☐ + wohnwerterhöhende Merkmale
2. Küche		
	☐ keine Warmwasserversorgung in der Küche ☐ keine natürliche oder künstliche Entlüftung ☐ Küche ohne Fenster ☐ Küche nicht beheizbar	☐ Wandfliesen im Arbeitsbereich ☐ Wohnküche größer als 12 m² ☐ gefliester Boden oder vergleichbarer Belag ☐ Ausstattung (z.B. Herd, Kühlschrank, Mikrowellenherd, Geschirrspüler) ☐ komplette Einbauküche
	☐ Summe der zutreffenden (-) Punkte	☐ 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

Merkmalsgruppe	☐ - wohnwertmindernde Merkmale	☐ + wohnwerterhöhende Merkmale
3. Wohnung / Gebäude		
	☐ Gebäude mit 5 und mehr Geschossen ohne Aufzug ☐ Personenaufzug hält nicht in jeder Etage der Wohnung ☐ mehr als ein gefangenes Zimmer ☐ Einfachverglasung ☐ Lage der Wohnung im Erdgeschoss ☐ Souterrainwohnung ☐ kein Balkon oder Loggia ☐ kein Keller oder Abstellraum	☐ Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten ☐ Abstellraum in der Wohnung ☐ Einbruchshemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür ☐ Personenaufzug, haltend in jeder Etage ☐ Gegensprechanlage mit Türöffner ☐ Parkett, Landhausdielen oder Laminat sowie Teppichböden ☐ zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt) ☐ Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
	☐ Summe der zutreffenden (-) Punkte	☐ 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

Anlage 1

Mieterhöhungsverfahren

Falls der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete¹ erhöhen will, muss er von dem Mieter die Zustimmung hierzu verlangen. Er muss sein Verlangen gegenüber dem Mieter in Textform im Sinne des §126b BGB² geltend machen und begründen.

Dazu kann er sich insbesondere beziehen

- o auf den Mietspiegel (hierbei muss er in seinem Erhöhungsverlangen mindestens Angaben zur Baualtersklasse, Größe und Ausstattung machen; das Mietspiegelfeld muss feststellbar sein; für die Wirksamkeit des Verlangens genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietenspanne liegt,
- o auf einem begründeten Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen beruht oder
- o die Mietenänderung mit der Nennung von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen und deren Miethöhe basiert.

Existiert ein qualifizierter Mietspiegel und enthält dieser Angaben für die betroffene Wohnung (die Wohnung kann einem ausgewiesenen Mietspiegelfeld zugeordnet werden), so hat der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen die entsprechenden Werte des Mietspiegelfelds auch dann mitzuteilen, wenn sich die Mieterhöhung auf ein Gutachten, Vergleichswohnungen oder auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Monaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Erhöhungsverlangen zugegangen ist (Beispiel: Mieter erhält Erhöhungsverlangen am 28. Januar, dann endet die Frist mit dem 31. März). Soweit der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zustimmt, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (in unserem Beispiel ab 1. April). Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen (in unserem Beispiel bis zum 30. Juni).

¹ Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht nur der Mittelwert im jeweiligen Mietspiegelfeld zu verstehen, diese wird auch durch die ausgewiesene Spanne repräsentiert.

² Wortlaut §126b BGB: „Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.“