



Mietspiegel 2003

der Gemeinden Eichwalde und Zeuthen



Der Mietspiegel 2003 wurde erstellt durch *die Projektgruppe des „Arbeitskreises Mietspiegel 2003“* der Gemeinden Eichwalde und Zeuthen. Dabei wirkten mit

- die Bürgermeister der beiden Gemeinden,
- das Hauptamt Zeuthen,
- das Bauamt / Wohnungsamt Eichwalde,
- der Datenschutzbeauftragte Eichwalde,
- die Vereinigung der Mieter, Pächter und Eigentümer von Ein-Familien-Eigenheimen der Gemeinden Eichwalde / Zeuthen e.V. (Mieterschutzbund Eichwalde / Zeuthen),
- der Verband der Eigenheim- und Grundstücksbesitzer Land Brandenburg 1990 e.V.

Durch Bereitstellung von Mietdaten beteiligten sich

- das Wohnungsamt der Gemeinde Eichwalde,
- die Wohnungsverwaltung der Gemeinde Zeuthen,
- diverse Grundstücks- und Hausverwaltungen (s. Tab. 7),
- eine grössere Zahl von Einzelvermietern und Mietern.

Der *Mietspiegel 2003* wurde anerkannt durch

- Dr. Ekkehard Schulz, Bürgermeister Eichwalde
- Klaus-Dieter Kubick, Bürgermeister Zeuthen
- Manfred Baum, Vorsitzender des Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen e.V.
- Dr. Dieter Fütting, Geschäftsführer des Verbandes der Eigenheim- und Grundstücksbesitzer Land Brandenburg 1990 e.V., Niederlehme

Eichwalde, den 29.9.2003

Dr. Ekkehard Schulz
Bürgermeister

Zeuthen, den 29.9.2003

Klaus-Dieter Kubick
Bürgermeister

1. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Ein „*Mietspiegel*“ ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die „*ortsübliche Vergleichsmiete*“ wird nach der gesetzlichen Definition (§ 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches) aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder verändert wurden. Neben der unmittelbaren Funktion als Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen oder deren Abwehr bzw. von Mietveränderungen erfüllt er weitere Aufgaben, wie

- objektive Abbildung des örtlichen Mietniveaus auf einer breiten Informationsbasis,
- Schaffung von Rechtssicherheit,
- Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten,
- Beweismittel im Miethöheprozeß im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStrG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch),
- Orientierungsmittel bei Vereinbarung von Neuvertragsmieten.

Ein „*qualifizierter Mietspiegel*“ ist nach § 558 d BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wurde.

Für seine gesetzlich befristete Wirksamkeit ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren nach § 558d Abs. 2 BGB der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

2. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Mietwohnungen

- in Mehr-Familienhäusern und Geschoßwohnungsbauten
- sowie in Ein- und Zwei-Familienhäusern.

Er gilt nicht für

- preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. Wohnungen des 1. und 3. Förderweges),
- Wohnraum in Wohnheimen und Internaten,
- möbliert vermietete Wohnungen,
- gewerblich genutzten Wohnraum,
- Wohnraum, der vom Vermieter an Angehörige oder nahe Verwandte vermietet wurde.

Rechtshinweis: Aus den Daten eines Mietspiegels können keine Rechte auf Veränderung bestehender Mietpreise (Nettokaltmiete) abgeleitet werden.

3. Umfang und Datenbasis des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel besteht

- aus dem Mietspiegeltext,
- aus den beiden Mietspiegeltabellen für die Teilmärkte Ein- und Zwei-Familienhäuser sowie Mehr-Familienhäuser,
- aus den Tabellen Modernisierungsfaktoren, Wohnlage „am See“, Wohnwertmindernde / Wohnwerterhöhende Zusatzmerkmale,
- aus einer Tabelle mit Vergleichsmieten für Mietspiegelfelder mit geringer Belegung.

Die Datenbasis des Mietspiegels wurde gebildet aus

- Datenbeständen von Wohnungs- und Grundstücksverwaltungen (GmbH) bzw. privater Vermieter (GbR u.a.) der Gemeinden Eichwalde und Zeuthen,
- Daten einer schriftlichen Befragung von privaten Vermietern und von Mietern der beiden Gemeinden,
- Daten einer schriftlichen Befragung von Mitgliedern des Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen e.V.

Nach den Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg über die Gebäude- und Wohnungszählung in „Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohngebäudebestandes am 31.12.2000“ gab es zu diesem Zeitpunkt in beiden Orten 3121 bewohnte und vermietete Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehr-Familienhäusern. Abzüglich der Wohnungen, die wegen öffentlicher Förderung nach dem 1. und 3. Förderweg nicht einbezogen werden können, verbleiben 2706 Mietwohnungen.

Von dieser Grundgesamtheit ausgehend wurden 1066 Mietverhältnisse aus beiden Gemeinden ermittelt und auf ihre Mietspiegelrelevanz geprüft. Das sind rund 40 % des vorhandenen Mietwohnungsbestands in beiden Gemeinden. Nach Anwendung der Auswahlkriterien verblieben 743 Datensätze, die die statistische Grundlage des *Mietspiegels 2003* bilden.

Damit ist die dem Mietspiegel zugrunde liegende Datenbasis hinreichend repräsentativ. Hierdurch läßt sich der *Mietspiegel 2003* zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall, d.h. auf eine bestimmte Wohnung bezogen, verwenden.

Der Mietspiegel 2003 umfaßt zum einen Mietspiegelfelder mit mehr als 40 Wohnungseinheiten. Der Anteil dieser Daten beträgt 62,8 % der berücksichtigten Wohnungen. Diese Daten entsprechen damit eindeutig den Erfordernissen eines „**qualifizierten Mietspiegels**“.

Alle anderen Felder basieren auf mindestens vier Wohnungseinheiten. Die Gesamtheit dieser Felder erfaßt 34,8 % der ermittelten Wohnungen, ist aber somit wegen eingeschränkter Datenlage in den einzelnen Wohnungsklassen nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zuzuordnen.

Eine Zusammenstellung für Wohnungsklassen mit drei Wohnungen liefert Tab. 6. Wohnungsklassen mit weniger als drei Wohnungen werden in der Mietspiegeltabelle nicht berücksichtigt.

4. Aufbau und Begriffe der Mietspiegeltabelle

4.1. Der Mietenbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche**. Das ist die Grundmiete (einschließlich Modernisierungszuschläge und eventuell vereinbarter freiwilliger Instandsetzungszuschläge), jedoch **ohne** alle Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 (zu § 27) der II. Berechnungsverordnung, also die Miete **ohne** Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, **ohne** die sogenannten kalten Betriebskosten, **ohne** Möblierungs- und Untermietzuschläge sowie **ohne** Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (z.B. gewerbliche Zwecke).

4.2. Wohnungsklassen und Charakterisierung der Wohnungen durch Kennzahlen

Alle Wohnungen mit gleichartigen **Wohnwertmerkmalen** sind jeweils zu einer **Wohnungsklasse** zusammengefaßt. Zur übersichtlichen Darstellung aller durch Zusammenfassung gleichartiger Wohnungen ermittelten Wohnungsklassen dienen die **Mietspiegelfelder** der **Mietspiegeltabelle**.

Mietpreisbildende Faktoren des **Mietspiegels 2003** sind **Gebäude- und Wohnungsart / Baualter, Modernisierung, Wohnlage, Größe und Ausstattung**.

In Berücksichtigung der spezifischen Siedlungsstruktur weist der vorliegende Mietspiegel Mietspiegeltabellen für zwei Wohnungsteilmärkte aus (Tab.1: *Teilmarkt Ein- und Zwei-Familienhäuser*, Tab. 2: *Teilmarkt Mehr-Familienhäuser*).

Folgende **statistische Kenngrößen** dienen zur Charakterisierung der Wohnungsklassen:

- Der **Mittelwert (Medianwert)** in EURO der Mietpreise der jeweiligen Wohnungsklasse gibt die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche an.
- Der **untere** und der **obere Spannenwert** in EURO kennzeichnen die Spannweite der monatlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter, in der 2/3 aller Wohnungen der betrachteten Wohnungsklasse liegen. Sie sind demzufolge der niedrigste und der höchste Wert von 2/3 der (um „Ausreißer“ bereinigten und um den Mittelwert liegenden) Mietpreise der Wohnungen der jeweiligen Wohnungsklasse.

Die unterschiedlichen Spannweiten in den einzelnen Tabellenfeldern ergeben sich

- aus Wohnwertunterschieden, die in der Feldeinteilung nicht berücksichtigt werden können (Sie können z.B. aus der Ausstattung, dem unterschiedlichen Umfang von Modernisierungen, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung im Gebäude resultieren.),
- aus der Einbeziehung von Mieten aus neuen Mietvertragsabschlüssen bzw. aus älteren Mietverhältnissen,
- aus einer zufälligen Streuung der Mieten fast identischer Wohnungen um einen Mittelwert aufgrund von Unschärfen der Mietpreisbildung am Wohnungsmarkt,
- aus sonstigen Faktoren, die neben den im Gesetz genannten Kriterien die Miethöhe beeinflussen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher nicht als punktueller Wert innerhalb des Mietenspektrums zu verstehen, sondern als eine Von-bis-Spannweite, die sich durch die Streubreite der üblichen Mietentgelte bestimmt. Mit dem Ausweis von Mittelwerten und Spannen kann den Besonderheiten des Einzelfalls hinreichend Rechnung getragen werden.

4.3. Wohnwertmerkmale

Die Höhe der Miete hängt im allgemeinen ab von den Merkmalen **Wohnungsart / Baualter, Modernisierung, Wohnlage, Größe und Ausstattung**. Diese Merkmale wurden im vorliegenden Mietspiegel den örtlichen und regionalen Gegebenheiten sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen angepaßt.

● **Wohnungsart / Baualter der Wohnung**

Dieses Wohnwertmerkmal bezieht sich auf die Art des Gebäudes sowie auf den Wohnungstyp. (Ein-Familienhäuser, Zwei-Familienhäuser, Mehr-Familienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Geschossbauten, Plattenbauten). Dominierend ist hierbei die Klassifizierung nach dem Baualter, wobei das Baujahr des Gebäudes entscheidend ist, in dem die Wohnung liegt. Bei Dachgeschoßausbau gilt für die Klassifizierung der Wohnung das Datum ihrer Bezugsfertigkeit.

Bei den Mietwohnungen in Ein- und Zwei- sowie Mehr-Familienhäusern beider Gemeinden wurde zur Bewertung unterschiedlicher Bauweisen verschiedener Zeitperioden folgende Differenzierung des Baualters / der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- **bis 1990 (Altbauten)**
- **bis 1990 (Altbauten) und modernisiert**
- **ab 1991 (Neubauten)**

Nach dem 3.10.1990 neu geschaffene Dachgeschoßwohnungen und neu geschaffener oder wiedergewonnener Wohnraum müssen wie Neubau in die Baualtersgruppe ab 1991 eingeordnet werden.

● **Beschaffenheit und Modernisierung**

Die Einordnung modernisierter Wohnungen erfolgt im Mietspiegel 2003 über die Beschaffenheit als Sammelbegriff für Baustandard, Instandhaltungsgrad des Gebäudes und der Wohnung sowie für in die Wohnung eingebaute Einrichtungen. Insofern ist die Einordnung modernisierter Altbauwohnungen in die Baualtersklassen der Teilmärkte für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von erheblicher Bedeutung. Unter „**Modernisierung**“ werden hier bauliche Maßnahmen verstanden,

„... die den Gebrauchswert der Mietsache **nachhaltig** erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf **Dauer** verbessern oder **nachhaltig** Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken ...“ (§ 3 MHG).

Bei der Ermittlung des Modernisierungsgrades wird vor allem auf **wesentliche** Modernisierungen Wert gelegt, die den vorgenannten Kriterien entsprechen.

Grundlage für die Einordnung einer Wohnung als modernisierte Wohnung ist die Tab. 3: *Modernisierungsfaktoren am Gebäude oder in der Wohnung*.

● **Wohnlage**

Die Wohnlage in den beiden Gemeinden Eichwalde und Zeuthen war bisher kein signifikant nachweisbarer, die Mietpreisbildung differenzierender Faktor. Das gilt gleichermaßen für die bis 1990 errichteten Wohnungen wie für die ab 1991 errichteten Neubauten.

Eine Ausnahme bildet für Zeuthen die Wohnlage von Neubauten mit unmittelbarem Zugang vom Wohngebäude zum Zeuthener See. Eine wesentliche Wohnwerterhöhung ergibt sich aus der unmittelbaren Seennähe mit Blick auf den See, aus der Bootshaltung sowie aus der besonderen Qualität von Erholung und Freizeitgestaltung bei direktem Zugang vom Wohngebäude zum See.

Der dieser Wohnlage entsprechende Wohnbereich ist durch die Tab. 4: *Straßen der Wohnlage „am See“* ausgewiesen.

● **Wohnungsgröße**

Das Wohnwertmerkmal „Größe“ bezieht sich auf die Wohnfläche hinter der Wohnungstür in Quadratmetern. Damit sind sowohl die

Wohnräume (Zimmer) als auch die übrige Wohnfläche der Wohnung gemeint. Die für den Mietspiegel notwendigen Angaben zur Wohnungsgröße erfordern die Anwendung der Vorschriften aus den §§ 42 und 44 „Zweite Berechnungsverordnung - II BV“.

Danach ist die **Wohnfläche in Quadratmetern** gleich der Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Zubehörräume (wie Keller, Waschküchen, Abstellräume, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume) sowie Wirtschaftsräume (Futterküchen, Vorratsräume usw.) bleiben außer Betracht.

Wurde im Mietvertrag unrichtig eine größere Wohnfläche vereinbart, als sich aus den §§ 42-44 II. BV ergibt, so ist nicht jene, sondern die tatsächliche kleinere Wohnfläche dem Mieterhöhungsverlangen zugrunde zu legen. Ist umgekehrt im Mietvertrag eine zu kleine Wohnfläche angegeben, ist diese kleinere Fläche für die Mieterhöhung maßgebend.

Zur Einordnung der Wohnungsgröße wurden folgende Intervalle festgelegt:

- bis zu 40 m²
- 40,1 bis 60 m²
- 60,1 bis 90 m²
- über 90 m²

● **Ausstattungsgrad der Wohnung**

Das Wohnmerkmal „Ausstattung“ umfaßt eine Vielzahl von Faktoren. Grundlage der Klassifizierung im Sinne der Zugehörigkeit einer Wohnung zu einem konkreten Mietspiegelfeld bezüglich des Ausstattungsgrades sind im Mietspiegel 2003 folgende drei Merkmale:

➤ **Sammelheizung**

Darunter sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle erfolgt. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektroheizung), ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

➤ **Bad/Dusche (Innen-Bad/Dusche)**

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne oder Dusche, einer dazugehörigen Warmwasserversorgung (zumindest ausreichend dimensionierter Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen und evtl. Handwaschbecken) ausgestattet ist. Art und Ort der Warmwassererzeugungsanlage sind unerheblich.

➤ **IWC (Innen-WC)**

Darunter ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung, ausgestattet mit Toilette sowie Wasserspülung und Handwaschbecken, zu verstehen oder aber auch ein Raum mit gleichartiger Ausstattung, in dem sich zugleich eine Badewanne und/oder eine Dusche befinden.

Diese drei Einzelmerkmale dienen nicht direkt zur Klassifizierung, sondern werden zu folgenden drei Ausstattungsgraden zusammengefaßt, nach denen die Wohnungen einzuordnen sind:

➤ **gute Ausstattung**

Die Wohnung ist mit allen drei Merkmalen ausgestattet (Sammelheizung, Bad und/oder Dusche, IWC).

➤ **mittlere Ausstattung**

Die Wohnung weist zwei der drei Merkmale aus.

➤ **einfache Ausstattung**

Die Wohnung ist mit einem oder keinem der drei Merkmale ausgestattet.

4.4. Ausstattung, Beschaffenheit und wohnwertbeeinflussende Zusatzmerkmale

Die im Kap. 4.3 behandelten 5 Wohnwertmerkmale bestimmen die Zuordnung einer Wohnung zu einer entsprechenden Wohnungsklasse

und damit zu einem Mietspiegelfeld. Die Mietpreise dieser gleichklassigen Wohnungen bilden die Grundlage zur Berechnung des Mittelwerts der ortsüblichen Vergleichsmiete dieser Wohnungsklasse.

Infolge ihres statistischen Charakters streuen die einzelnen Mietwerte einer Wohnungsklasse um ihren Mittelwert. Diese Streuung liegt in Einflußfaktoren verschiedener Wohnwertmerkmale begründet. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Aspekte der Beschaffenheit, der Wohnungsart und der Wohnungsausstattung (Bauweise, Zuschnitt, baulicher Zustand, Instandhaltungsgrad des Gebäudes und/oder der Wohnung und andere Faktoren).

Einen Einfluß auf die einzelne Miethöhe haben jedoch nur Faktoren bzw. Wohnungseinrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden. Hat der Mieter einzelne Ausstattungseinrichtungen selbst geschaffen, so bleiben sie unberücksichtigt, wenn die Kosten hierfür vom Vermieter nicht erstattet wurden. Gleiches gilt auch dann, wenn der Mieter die entsprechenden Einrichtungen vom Vormieter oder Vermieter gekauft hat.

Bei einem **Mieterwechsel** ist entscheidend, ob der Nachmieter die Einbauten des Vormieters übernimmt. Wenn der Nachmieter dem Vormieter die Ausstattung „abgekauft“ hat, kann der Vermieter die dadurch eingetretene **Wohnwertverbesserung** nicht zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens geltend machen.

In den Tab. 5a: Wohnwertmindernde Zusatzmerkmale und Tab. 5b: Wohnwerterhöhende Zusatzmerkmale sind als Orientierungshilfe Aspekte genannt, die einen Einfluß auf die Miethöhe im Sinne einer Abweichung vom Mittelwert im Rahmen der Mietpreisspanne haben können. Sie gehören nicht zum Anwendungsbereich des „qualifizierten Mietspiegels“ und sind nur auf Altbauwohnungen anwendbar.

5. Anwendung der Mietspiegeltabelle

5.1. Vergleichsmiete

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, ist das der Wohnung entsprechende Mietspiegelfeld, festgelegt durch den jeweiligen Wohnungsteilmarkt sowie durch die zutreffende Zeile und Spalte der Mietspiegeltabelle, auszuwählen.

Die Mietspiegel-Zeilen sind charakterisiert durch die Wohnungs-Parameter

- Baualter,
- Modernisierung,
- Wohnlage.

Die Mietspiegel-Spalten unterscheiden sich durch die Wohnungs-Parameter

- Größe,
- Ausstattungsgrad.

Im Schnittpunkt der jeweiligen Zeile und Spalte befindet sich das gesuchte Mietspiegelfeld mit dem in Frage kommenden Mittelwert und der zugeordneten Preis-Spanne (als Differenz zwischen dem oberen und unteren Spannenwert).

5.2. Preis-Spanne

Wie unter Kap. 4.4 ausgeführt, dienen die wohnwertverändernden Zusatzmerkmale der Tab. 5a und Tab. 5b zur Differenzierung der Wohnungen innerhalb einer Klasse.

Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Preisspanne ist in zwei Schritten vorzugehen:

- Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der zutreffende Mittelwert festzustellen. Für Wohnungen, die dem durchschnittlichen Standard entsprechen, ist dieser Mittelwert maßgebend. Bei Abweichungen vom Standard sollten Werte über oder unter dem Mittelwert bis zum Ober- oder Unter-Wert genommen werden.
- Es ist zu prüfen, ob die Wohnung über die Standardausstattung verfügt oder ob zusätzliche wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale vorhanden sind, die die ortsübliche Miete für den jeweiligen Ausstattungsgrad beeinflussen können.

- Die wohnwertmindernden und/oder wohnwerterhöhenden Merkmale der *Tab. 5a* bzw. *Tab. 5b* geben Orientierungen auf mögliche Abweichungen des auf die Wohnung bezogenen Mietpreises vom Mittelwert innerhalb der Preisspanne.
- Mietpreisliche Abweichungen vom Mittelwert zum Oberwert basieren auf gegebenen Ausstattungen oder durch Modernisierung bewirkte Wohnwerterhöhungen. Wohnwerterhöhende Merkmale können nicht erneut herangezogen werden, wenn diese Merkmale bereits in der Modernisierungsumlage enthalten waren.

Eine Miete oberhalb des Mittelwertes kann nur verlangt werden, wenn der Vermieter darlegt, dass diese Überschreitung durch das Überwiegen von wohnwerterhöhenden Merkmalen gerechtfertigt ist. Zuschläge können daher nur für solche Ausstattungsmerkmale geltend gemacht werden, die eine überdurchschnittliche Wohnkomfortausstattung kennzeichnen.

Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend im mittleren Bereich der Spanne liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Mit anderen Worten: Überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, so wird der Mietpreis dieser Wohnung über dem Mittelwert liegen. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale, so wird der Mietpreis unter dem Mittelwert liegen. In jedem Fall sollte der Mietpreis der betreffenden Wohnung innerhalb der Spannenwerte liegen.

Diese Orientierungshilfen bezüglich der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Zusatzmerkmale betreffen nur die in Eichwalde und Zeuthen bis zum 3.10.1990 erbauten Wohnungen (sog. Altbaubestand). Die zusätzlichen Merkmale beziehen sich nicht auf frei finanzierte Neubauwohnungen, die danach bezugsfertig wurden.

Anlagen

Tab. 3: Modernisierungsfaktoren am Gebäude oder in der Wohnung

- neuwertige Isolierfenster
- Sanitärinstallationen (z.B. Strangsanierung)
- Heizung (nur umfangreiche Massnahmen)
- Elektro-Installationen (neuer Standard)
- Wärmedämmung von Aussenwänden und/oder Dach
- Fliesen der Nassbereiche
- Hauseingang / Treppenflur
- Kalt- und/oder Warmwasserzähler für die Wohnung
- Teppichboden oder Parkett bei mehr als 2/3 der Wohnfläche (ausser Küche, Bad und Toilette)
- einbruchshemmende Wohnungs- und/oder Haustür
- Gegensprechanlage mit Türöffner

Tab. 4: Wohnlage „am See“

Die Wohnlage „am See“ wird definiert durch die Kriterien Straßen, Mehr-Familienhäuser und Baujahr ab 1991. Hierzu gehören Zeuthener Wohnungen in folgenden Straßen:

- Am Seegarten
- Dorfaue
- Eichenallee
- Fontaneallee
- Havellandstraße
- Niederlausitzstraße
- Ruppinerstraße
- Seestraße
- Uckermarkstraße

Tab.5a: Wohnwertmindernde Zusatzmerkmale

Merkmalsgruppe 1: Bad / WC

- Dielenfußboden
- kein oder nur kleines Handwaschbecken
- nicht beheizbar
- kohlengeheizter Badeofen oder zu kleiner Durchlauferhitzer

- kein Fenster
- freistehende Wanne ohne Verblendung
- Wände nicht gefliest

Merkmalsgruppe 2: Küche

- Kohleherd
- keine Warmwasserversorgung
- nicht beheizbar, ausgenommen innenliegende Küchen
- kein Fenster bzw. keine moderne Entlüftung

Merkmalsgruppe 3: Wohn-/Schlafräume u. Wohnung

- Einfachverglasung der Fenster und/oder schlecht instandgehaltene Fenster
- Versorgungsleitungen über Putz
- unzureichende Elektroinstallation
- einzelne Räume nicht beheizbar
- Räume überwiegend schlecht belichtet
- kein Abstellraum, Keller, Boden oder Zubehörraum innerhalb der Wohnung / des Hauses

Merkmalsgruppe 4: Gebäude und Wohnumfeld

- schlechter Gebäudezustand (z.B. Putzschäden, Dachschäden)
- übermäßige Durchfeuchtung des Mauerwerks
- schadhaftes Treppenhaus, schlecht instandgehaltener Eingang
- unzureichende Wärmedämmung
- Sammelheizung mit manueller Brennstoffzufuhr durch Mieter
- ungepflegte Wohnungsumgebung
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Lärmbelastung

Tab. 5b: Wohnwerterhöhende Zusatzmerkmale

Merkmalsgruppe 1: Bad / WC

- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- Fliesenfußboden oder vergleichbarer Fußboden
- geflieste Wände über 1,40 m
- WC getrennt vom Bad
- zweites WC vorhanden

Merkmalsgruppe 2: Küche

- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Einbauküche mit Standard 1991
- besondere Ausstattung (Ceran-Kochfeld)
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Fliesen oder Terrazzo als Bodenbelag

Merkmalsgruppe 3: Wohn-/Schlafräume u. Wohnung

- Isolierglasfenster und/oder Schallschutzfenster bei mehr als 2/3 der Fenster
- Teppichboden oder Parkett bei mehr als 2/3 der Wohnfläche außer Küche, Bad und Toilette
- Einbauschränke
- Fußbodenheizung
- Fensterladen oder Rollläden im Erdgeschoß

Merkmalsgruppe 4: Gebäude und Wohnumfeld

- Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluß
- Wärmedämmung
- hoher Instandhaltungsgrad des Gebäudes (erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)
- zur Wohnung gehörige/r Garage/Stellplatz ohne zusätzliches Entgelt
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- einbruchshemmende Wohnungs- und/oder Haustür

Anmerkung: Die Zusatzmerkmale sind eine Orientierungshilfe und gelten nur für vom Vermieter bezahlte Ausstattungen und Einrichtungen der Wohnung.

Tab. 6: Vergleichsmieten von Wohnungsklassen, für deren Mietspiegelfelder nur drei Mietwerte zur Verfügung standen

Die Mietwerte dieser Tabelle sind Daten, die wegen zu kleiner Stichprobe nicht in den Mietspiegel 2003 aufgenommen wurden. Unabhängig davon können sie gemäß § 558a Abs. 2 Ziff. 4 BGB als reale, faktische Mietwerte dazu beitragen, bei Mieterhöhungsverlangen auf der Basis von drei Vergleichswohnungen zu prüfen, in wie weit die geforderten Mieten den realen ortsüblichen Mieten der zutreffenden Wohnungsklasse entsprechen. Für diesen Fall gelten folgende rechtliche Regelungen:

- Es ist nicht zulässig, aus drei Vergleichswohnungen einen Durchschnittspreis zu bilden. (OLG Karlsruhe RE WUM 84, 24)
- Der Vermieter darf nicht mehr als den Mietpreis verlangen, der für die günstigste der drei Vergleichswohnungen gezahlt wird.
- Vergleichswohnungen dienen nur zur Begründung der Mieterhöhung; durch sie kann nicht bewiesen werden, dass die dort gezahlten Mieten auch die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. (LG Düsseldorf WUM 90, 393)
- Enthält der Mietspiegel für die betreffende Wohnung keine Daten – d.h. ein Leerfeld - , so kann sich der Vermieter nicht auf den Mietspiegel als Begründungsmittel berufen. (LG Berlin WUM 1990, 158; LG Essen WUM 1991, 120) Eine Interpolation aus den Werten anderer Rasterfelder ist unzulässig. (LG Berlin, a.a.O.; LG Hamburg WUM 1982, 21)

Mietspiegelfeld	Fläche in qm	Netto-kalt / Fl in EURO
1-2-FH, gebaut bis 1990	95,00	2,39
über 90 qm	97,53	3,67
<i>Ausstattungsgrad: gut</i>	95,00	4,09
1-2-FH, gebaut bis 1990	82,00	2,26
modernisiert, 60,1 bis 90 qm	79,45	3,22
<i>Ausstattungsgrad: mittel</i>	72,00	3,34
Mehr-FH, gebaut bis 1990	30,80	3,05
bis 40 qm	39,26	3,17
<i>Ausstattungsgrad: einfach</i>	31,00	3,78
Mehr-FH, gebaut bis 1990	35,51	3,07
bis 40 qm	30,00	3,52
<i>Ausstattungsgrad: mittel</i>	33,84	4,23
Mehr-FH, gebaut bis 1990	63,20	1,88
60,1 bis 90 qm	82,81	2,27
<i>Ausstattungsgrad: einfach</i>	80,90	3,60
Mehr-FH, geb. bis 1990	67,35	1,87
modernisiert, 60,1 bis 90 qm	87,88	3,03
<i>Ausstattungsgrad: einfach</i>	72,70	6,14
Mehr-FH, geb. bis 1990	95,00	3,67
modernisiert, über 90 qm	101,00	4,48
<i>Ausstattungsgrad: mittel</i>	101,00	6,06

Tab. 7: Vermieter / Verwalter, die die Erarbeitung des Mietspiegels unterstützten

1. BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH, Berlin
2. EDR GmbH, Niederlassung Zeuthen
3. F. u. R. Lutz Grundstücks-GbR, Solingen,
4. GbR Villa Waldstraße, Berlin
5. GbR Kronerberger-Wolf-Holfeld Grundstücke Eichwalde, Berlin
6. Golz-Lohrmann-Weber Verwaltungsges. für Immob. MBH, Leipzig
7. H. Gojowczyk Grundstücksverwaltungen, Eichwalde
8. Hausverwaltung Blumberg GmbH, Blumberg
9. Hausverwaltung-Immobilien Piechowski GmbH, Berlin
10. Heideberg Immobilien Service J. Schella, Zeuthen
11. Immobilien GmbH Juraschek, Eichwalde
12. K. u. V. Matthei, Maintal
13. K.-M. Froese Hausverwaltung, Eichwalde
14. Keller & Riedel GbR, Eichwalde
15. KGV Grundstücks-Verwaltungs- u. Beteiligungsgesellschaft, Trier
16. Prof. Killiches, Zeuthen
17. Kleppeck, Berlin

18. Kretzschmar Liegenschaften, Zeuthen
19. M. u. S. Tschuwarditsch, Altomünster
20. PRÄZISA Immobilien GmbH & Co. Management KG, Neuseddin
21. PROBAU Veraltungsgesellschaft GmbH, Aschaffenburg
22. UNIVERSA Hausverwaltungsgesellschaft MBH, Berlin
23. Wohnungsverwaltung Zeuthen

INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL

Zusätzliche Informationen zum Mietspiegel geben

● für ihre Mieter

- Bauamt / Sachgebiet Wohnungsamt der Gemeinde Eichwalde
Frau Siebeneicher
Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde
Tel.: 030 - 675 02242,
- Wohnungsverwaltung der Gemeinde Zeuthen
Herr Schulz
Dorfstraße 13
15738 Zeuthen
Tel.: 033762 – 4500611,

● für ihre Mitglieder

- Mieterschutzbund Eichwalde/Zeuthen e.V.
Herr Manfred Baum
Waldstraße 141 c
5732 Eichwalde
Tel.: 030 – 6758353,
- Verband der Eigenheim- und Grundstücksbesitzer
Herr Dr. Fütting
Karl-Marx-Straße 163
15751 Niederlehme
Tel.: 03375 - 50 31 94.

Mietspiegel 2003 für die Gemeinden Eichwalde und Zeuthen

	Größe der Wohnung						
	bis 40 qm	40,1 bis 60 qm			60,1 bis 90 qm		über 90 qm
	Ausstattungsgrad						
	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut	gut

Tab. 1: Teilmarkt 1/2-Familienhäuser

		3	4	5	6	7
gebaut bis 1990	A		3,73 *		3,46 *	
			3,62 - 3,85		3,32 - 3,55	
gebaut bis 1990 u. modernisiert	B	3,95 *			4,25 *	4,88 *
		3,74 - 4,15			3,19 - 5,11	3,72 - 5,45
gebaut ab 1991	C					7,35 *
						6,79 - 7,77

Tab. 2: Teilmarkt Mehr-Familienhäuser

		1	2	3	4	5	6	7
gebaut bis 1990	D	4,16 *	3,11 *	3,57 **	3,87	2,98 *	3,58	5,27 *
		3,28 - 4,33	2,95 - 3,25	2,92 - 4,04	3,26 - 5,62	2,85 - 3,32	2,68 - 4,94	3,85 - 6,39
bis 1990 u. modernisiert	E			3,90 *	4,20	4,18 *	3,95	5,09 **
				3,25 - 6,14	3,57 - 4,78	2,91 - 5,36	3,36 - 5,77	3,61 - 6,26
gebaut ab 1991	F	7,81 **			7,16	6,79 *	6,75	6,78 **
		6,12 - 8,86			6,16 - 7,89	6,69 - 6,90	6,14 - 7,67	5,86 - 7,16
gebaut ab 1991 u.WL "am See"	G				7,95 **		8,54 **	8,25 *
					7,19 - 9,17		7,66 - 9,45	6,89 - 10,28
		*: 4 - 14 Mietwerte		** : 15 - 39 Mietwerte				

Die mit * bzw. ** versehenen Daten haben wegen der eingeschränkten Datenlage nur bedingte Aussagekraft. Sie können somit dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels nicht zugeordnet werden.