

Achter Mietspiegel - Strausberg 2021 – (Mietspiegel gem. § 558d Absatz 2 BGB) für nicht mietpreisgebundene Wohnungen

Inhaltsverzeichnis

Teil A Einleitung

- A.1 Anerkennung des Strausberger Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel
- A.2 Geltungsbereich des Mietspiegels
- A.3 Inhalte des Mietspiegels
 - Art
 - Größe
 - Ausstattung
 - Beschaffenheit
 - Lage

Teil B Mietspiegeltabelle und Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen sowie Erläuterungen zur Handhabung

- B.1 Mietspiegeltabelle
- B.2 Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen
- B.3 Erläuterungen zur Handhabung der Mietspiegeltabelle

Teil C Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder als Orientierungshilfe, Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen sowie Erläuterungen zur Handhabung

- C.1 Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder als Orientierungshilfe
- C.2 Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen
- C.3 Erläuterungen zur Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bzw. zu den Merkmalen für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder
 - Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalsgruppe „Gebäude“
 - Bedeutung der Merkmalsgruppen
 - Umgang mit den Mietpreisspannen
 - Beispiel für die Einordnung einer konkreten Wohnung in die betreffende Mietpreisspanne
 - Hinweis

Teil D Empfehlung zur Bestimmung der Miethöhe von Wohnungen ohne Zentralheizung, für die im Rahmen der Mietspiegelerarbeitung keine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden ko

Teil A Einleitung

A.1 Anerkennung des 8. Strausberger Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der achte Mietspiegel Strausberg 2021 wurde durch den „Arbeitskreis Mietspiegel“ nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (§ 558d BGB) erstellt.

Unter der Moderation der Computer Zentrum Strausberg GmbH und unter Aufsicht des Fachbereiches Technische Dienste der Stadtverwaltung Strausberg haben an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt:

1) für die Vermieterseite:

Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG
TAG Wohnen GmbH
Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG
Pruß Hausverwaltung e.K.
Vonovia SE

2) für die Mieterseite:

Mieterbeirat bzw. Mieter der TAG Wohnen GmbH
Mieterverein Strausberg und Umgebung e.V.
Mieterbeirat Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel befürworteten den Mietspiegel 2021 einhellig.

Am 21.10.2021 hat die SVV den Mietspiegel beschlossen. Der achte Mietspiegel ist gültig ab dem 10.11.2021.

Er beruht auf einer Primärdatenerhebung von Mietdaten (Nettokaltmieten), die von der Vermieterseite des Arbeitskreises Mietspiegel und einer Vielzahl anderer Vermieter der Stadt Strausberg bereitgestellt wurden. In die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Strausberg eingegangen sind die Nettokaltmieten von 5949 Wohnungen.

Erfasst wurden die Nettokaltmieten, die zum Stichtag 30.04.2021 galten.

Nach § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.05.2015 bis 30.04.2021 neu vereinbart oder geändert worden ist (Neuvermietungen und geänderte Bestandsmieten). Die diesem Mietspiegel zu Grunde liegenden Mietdaten wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Daten durch die Computer Zentrum Strausberg GmbH gemeinsam mit der Fachgruppe Stadtplanung des Fachbereichs Technische Dienste der Stadtverwaltung Strausberg – entsprechend den Vorgaben aus dem Arbeitskreis Mietspiegel – durch umfangreiche Auswertungsverfahren ermittelt, auf ihre Plausibilität geprüft, bereinigt und aufbereitet.

A.2 Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für:

- nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen
- nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Geschosswohnungsbauten und

Im Umkehrschluss gilt der Mietspiegel nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- mietpreisgebundene öffentlich und nicht öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen.

Vom Mietspiegel erfasst werden ausschließlich Wohnungen, die über folgende Ausstattungsmerkmale verfügen:

- Sammelheizung (also eine Heizung bei der die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht – wobei eine Etagen- und Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, einer Sammelheizung gleich zu setzen ist),
- Bad (also ein gesonderter Raum innerhalb einer Wohnung, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist oder dessen Warmwasserversorgung von einer zentralen Anlage aus geschieht) und
- innenliegendes WC.

Der Mietspiegel gilt nicht für den Ortsteil Hohenstein einschließlich der Dörfer „Hohenstein“ und „Ruhlsdorf“ und einschließlich des Bereichs „Gladowshöhe“.

A.3 Inhalte des Mietspiegels

Die Mietspiegeltabelle gibt Auskunft über die in der Stadt Strausberg üblichen Entgelte für Wohnraum vergleichbarer

- | | | |
|--|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Art 2. Größe 3. Ausstattung 4. Beschaffenheit 5. Lage | } | = ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB |
|--|---|--|

- Art

Das Vergleichsmerkmal „Art“ bezieht sich auf die Gebäudeart. Danach gilt der Mietspiegel nur für nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen und nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Geschosswohnungsbauten (ausführlichere Ausführungen dazu siehe oben unter A.2).

- Größe

Der Maßstab zur Bestimmung der Größe ist die Fläche der Wohnung in Quadratmetern. Dabei handelt es sich um die gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte und im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche in m².

- **Ausstattung**

Der Mietspiegel gilt nur für vergleichbar ausgestattete Wohnungen. Das sind Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und innenliegendem WC (ausführlichere Ausführungen dazu siehe oben unter A.2).

- **Beschaffenheit**

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfähigkeit/Baualter) erläutert. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Bezugsfähigkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugsfähigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugsfähigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z.B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung (z.B. eines nicht zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume)
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschossausbau, Anbau)
- Neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

- **Lage**

Im Mietspiegel wird entsprechend ihrer stadträumlichen Lage unterschieden zwischen mittlerer und guter Wohnlage.

Eine gute Wohnlage in der Stadt Strausberg erfüllt folgende Kriterien:

- zentrale Lage (Altstadt) oder zentrumsnahe Lage (Wohngebiete/Wohnungen nördlich, östlich, südlich der Altstadt)

oder

- Regionalbahnanschluss.

Um eine mittlere Wohnlage handelt es sich, wenn keines der beiden vorgenannten Kriterien erfüllt ist.

- **Entgelt für den Wohnraum**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des §556 BGB (Betriebskostenverordnung i. d. jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder Gewerbezuschläge.

Teil B Mietspiegeltabelle und Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen sowie Erläuterungen zur Handhabung

B.1 Mietspiegeltabelle

qualifizierter Mietspiegel
Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/m²) gültig ab 10.11.2021

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage		
			mittel (a)	gut (b)	
bis 1950	bis 40 m ²	1	-	8,19** 7,50 - 9,00	
	40,01 - 65 m ²	2	-	6,25 5,21 - 8,00	
	65,01 - 90 m ²	3	-	7,12 5,21 - 9,22	
	ab 90,01 m ²	4	-	6,84 5,51 - 8,50	
1951 - 1960	bis 40 m ²	1	-	7,66 6,25 - 8,71	
	40,01 - 65 m ²	2	-	6,03 5,70 - 6,50	
	65,01 - 90 m ²	3	-	5,85 5,60 - 6,50	
	ab 90,01 m ²	4	-	-	
1961 - 1970	bis 40 m ²	1	-	-	
	40,01 - 65 m ²	2	-	5,78 4,80 - 6,61	
	65,01 - 90 m ²	3	-	5,56 3,99 - 6,61	
	ab 90,01 m ²	4	-	-	
1971 - 1980	bis 40 m ²	1	-	6,10 4,80 - 7,10	
	40,01 - 65 m ²	2	-	5,52 4,80 - 6,45	
	65,01 - 90 m ²	3	-	5,53 4,80 - 6,40	
	ab 90,01 m ²	4	-	-	

Die angegebenen Werte beziehen sich auf Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und innenliegendem WC

Baujahr	Wohnfläche		Wohnlage					
			mittel (a)			gut (b)		
1981 – 1990	bis 40 m ²	1	5,87			5,92		
			5,01	-	6,66	4,64	-	6,47
	40,01 - 65 m ²	2	5,06			5,59		
			4,80	-	5,85	5,00	-	6,20
1991 – 2000	65,01 - 90 m ²	3	5,03			5,39		
			4,80	-	5,90	4,80	-	6,00
	ab 90,01 m ²	4	-			-		
			-			-		
2001 – 2010	bis 40 m ²	1	-			-		
			-			-		
	40,01 - 65 m ²	2	-			6,99		
			-			6,13	-	7,91
2011 – 2020	65,01 - 90 m ²	3	-			7,12		
			-			6,49	-	7,53
	ab 90,01 m ²	4	-			7,78*		
			-			6,58	-	9,82
2001 – 2010	bis 40 m ²	1	-			-		
			-			-		
	40,01 - 65 m ²	2	-			7,47		
			-			6,05	-	8,70
2011 – 2020	65,01 - 90 m ²	3	-			6,31		
			-			6,01	-	7,70
	ab 90,01 m ²	4	-			-		
			-			-		
2011 – 2020	bis 40 m ²	1	-			-		
			-			-		
	40,01 - 65 m ²	2	-			10,10		
			-			9,50	-	11,50
2011 – 2020	65,01 - 90 m ²	3	-			9,89		
			-			9,00	-	10,50
	ab 90,01 m ²	4	-			10,36		
			-			8,50	-	11,75

Die angegebenen Werte beziehen sich auf Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und innenliegendem WC

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle 2021:

- Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 6 Mietwerte).
- * Probe unter 10 Fällen
- ** Probe unter 20 Fällen.
- Der fettgedruckte Wert stellt den statistischen Mittelwert in den verschiedenen Tabellenfeldern des Mietspiegels dar.
- Unter dem Mittelwert sind die Mietspannen gem. 1. bis 5. angegeben. Sie sind das Ergebnis durch Kappen von je 1/6 der Fälle am unteren und oberen Ende der Mietenskala des betreffenden Tabellenfeldes.

B.2 Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen

Die Straßen mittlerer Wohnlage sind

- Am Marienberg
- Am Herrensee
- Am Annatal

Die Straßen guter Wohnlage sind alle übrigen Straßen.

Hinweis: Die Kriterien zur Unterscheidung zwischen den beiden vorgenannten Wohnlagen sind erläutert unter A.3 „Inhalte des Mietspiegels“, 5. Anstrich „Lage“.

B.3 Erläuterungen zur Handhabung der Mietspiegeltabelle

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) empfiehlt sich folgende Vorgehensweise.

1. Schritt „Prüfung, ob die betreffende Wohnung in den Geltungsbereich des Mietspiegels fällt“

Der Mietspiegel gilt „nur“ für Wohnungen, die alle nachfolgend benannten Kriterien erfüllen:

- nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen und nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Geschosswohnungsbauten,
- ausgestattet mit Sammelheizung, Bad und innenliegendem WC
- gelegen außerhalb des Ortsteils Hohenstein mit seinen Dörfern Hohenstein und Ruhlsdorf sowie dem Bereich Gladowshöhe.

(Ausführlichere Erläuterungen siehe oben A.2 „Geltungsbereich des Mietspiegels“).

2. Schritt „Ermittlung des in Betracht kommenden Tabellenfeldes in der Mietspiegeltabelle“

Dies geschieht unter Betrachtung der Merkmale

- „Baualter“, siehe erste Spalte der Mietspiegeltabelle (nähere Erläuterungen siehe oben unter A.3 „Inhalte des Mietspiegels“, vierter Anstrich „Beschaffenheit“)
- „Wohnfläche“, siehe 2. Spalte der Mietspiegeltabelle (nähere Erläuterungen siehe oben unter A.3 „Inhalte des Mietspiegels“, zweiter Anstrich „Größe“) und
- „Wohnlage“, siehe die rechten beiden Spalten der Mietspiegeltabelle (nähere Erläuterungen siehe oben unter A.3 „Inhalte des Mietspiegels“, 5. Anstrich „Lage“ und siehe B.2 „Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen“).

Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.

3. Schritt „Einordnung der betreffenden Wohnung innerhalb der im Tabellenfeld benannten Mietpreisspanne“

Mit Hilfe der wohnwertmindernden und/oder wohnwerterhöhenden Merkmale lassen sich die Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Mietpreisspanne ermitteln.

Eine Wohnung, bei der wohnwertmindernde Merkmale überwiegen, ist – ausgehend vom im jeweiligen Tabellenfeld benannten Mittelwert – im unteren Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen. Im Umkehrschluss ist eine Wohnung, bei der die wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegen – ausgehend von dem im jeweiligen Tabellenfeld benannten Mittelwert – im oberen Wert der Mietpreisspanne einzuordnen.

Wie genau die Einordnung der betreffenden Wohnung innerhalb der Mietpreisspanne gedacht ist, wird im Folgenden erläutert.

Teil C wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder als Orientierungshilfe, Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen sowie Erläuterungen zur Handhabung

Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder sind als Orientierungshilfe gedacht. Die diesbezüglichen Aussagen gehören nicht zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.4.2005 – VIII ZR 110/04).

C.1 Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder als Orientierungshilfe

Merkmalsgruppe Bad/ WC

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Kein Handwaschbecken im Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
Bad mit WC ohne Fenster und ohne Lüftung	Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	
Kleines Bad (kleiner als 3,8 m ²)	Mindestens ein Bad größer als 8 m ²
	Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WCgetrennt
Dielenfußboden im Bad	Wandbekleidung und Fußbodenbelag hochwertig
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche geschützt	
Keine Duscharmöglichkeit	Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler älter als 15 Jahre	Fußbodenheizung
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler größer 60 Liter)	Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Hochhängender Spülkasten bzw. Kettenspülung	Wandhängendes WC
	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

Merkmalsgruppe Küche

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Küche ohne Fenster oder ausreichende Entlüftung	Dunstabzug
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	Hochwertiger Wand- und Bodenbelag (z.B. Feuchtraumlaminat, Fliesen, Parkett, Terrazzo, Design-PVC)
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Separate Küche mit mindestens 14 m ² Grundfläche
Geschirrspüler in der Küche nicht aufstellbar oder anschließbar	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle

Merkmalsgruppe Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Kein Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia und Winter-/ Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus rechtlichen Gründen nicht zulässig ist)	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/ Dachgarten (über 5 m ² Nutzfläche)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	Überwiegend Fußbodenheizung
Schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	
	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/ Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/- belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
	Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertiger Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalsgruppe Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale, generell	Wohnwerterhöhende Merkmale, generell
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller-, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäudes (-teils) in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	Repräsentativer Eingangsbereich/ Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
Keine Gegen- /Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Hauseingangstür nicht verschließbar	
Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	Abschließbarer leicht zugänglicher, ebenerdiger Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
	Personenaufzug
Wohnwertmindernde Merkmale zur Berücksichtigung energetischer Aspekte	Wohnwerterhöhende Merkmale zur Berücksichtigung energetischer Aspekte
Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
Oder Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/m ² a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)

Ergänzende Bestimmungen/Anmerkungen:

- Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.
- Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchskennwerte um 20 % zu erhöhen.
- Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.
- Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Merkmalsgruppe Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Besonders lärmbelastete Lage und/oder unmittelbar an verkehrsbelasteter Lage (siehe Liste der verkehrsbelasteten Straßen)	Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage	
Lage in stark vernachlässigter Umgebung	Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
	Garten zur alleinigen Nutzung/ Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes, gemäß Stellplatzsatzung ausreichendes PKW-Parkplatzangebot außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßenverkehrsfläche

C.2 Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen

Verkehrsbelastete Straßen sind

- August-Bebel-Str.
- Altlandsberger Chaussee
- An der Stadtmauer
- Berliner Str.
- Eggersdorfer Weg
- Gielsdorfer Chaussee
- Hohensteiner Str.
- Müncheberger Str.
- Prötzeler Chaussee
- Umgehungsstr.
- Wallstr.

Die Einstufung der vorstehend benannten Straßen beruht auf den Ergebnissen des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg mit Stand vom 13. Juli 2021. Es gilt die jeweils aktuelle Auflistung der verkehrsbelasteten Straßen vom Landesamt für Umwelt. Als verkehrsbelastet gilt eine Straße mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Tag.

C.3 Erläuterungen zur Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bzw. zu den Merkmalen für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

- Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalsgruppe „Gebäude“

Der Grundgedanke lautet: Je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken.

Wenn der Energieverbrauchskennwert ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen - je nach der Höhe des vorliegenden Energieverbrauchskennwertes. Liegt der Energieverbrauchskennwert z.B. bei 240 kWh/ (m²a), können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt der Energieverbrauchskennwert z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwert erhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

- Bedeutung der Merkmalsgruppen

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

-	die Ausstattung des Bades/ WC	20 %
-	die Ausstattung der Küche	20 %
-	die Ausstattung der Wohnung	20 %
-	die Ausstattung des Gebäudes	20 %
-	das Wohnumfeld	20 %

		100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das überwiegende Merkmal innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenrand.

- **Beispiel für die Einordnung einer konkreten Wohnung in die betreffende Mietpreisspanne**

Für eine Wohnung Baujahr bis 1950, 50 m² groß, gute Wohnlage ergibt sich folgende Einschätzung:

Merkmalsgruppe	es überwiegen	daher+/-
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+20%
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20%
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20%

		+20%

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Von-Bis-Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert.

Da im vorliegenden Fall ein positives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung über dem Mittelwert.

Unterswert: 5,21 €	Mittelwert: 6,25 €	Oberswert: 8,00 €
Spanne: 1,04 €	Spanne: 1,75 €	

20 % bezogen auf die obere Spanne von 1,75 € sind (kaufmännisch gerundet) 0,35 €. Dies ergäbe im konkreten Fall eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,60 €/m² monatlich (= 6,25 € + 0,35 €).

- **Hinweise**

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für diesen Mieter grundsätzlich auf Dauer seines Mietvertrages unberücksichtigt (unter Bezugnahme auf das BGH-Urteil vom 24.10.2018 Aktenzeichen VIII ZR 52/18).

Teil D Empfehlung zur Bestimmung der Miethöhe von Wohnungen ohne Sammelheizung, für die im Rahmen der Mietspiegel-erarbeitung keine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden konnte

Dieser Mietspiegel gilt nur für Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und innenliegendem WC (nähere Ausführungen zum Geltungsbereich des Mietspiegels siehe Kapitel A.2 zum Geltungsbereich des Mietspiegels). Eine ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen ohne (!) Zentralheizung (jedoch) mit Bad und innenliegendem WC konnte nicht ermittelt werden. Zur Orientierung bei der Bestimmung der Miethöhe für die vorgenannten Wohnungen wird empfohlen, gleichsam als Ausgangspunkt für die Miethöhenbestimmung die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete vergleichbarer Wohnungen heranzuziehen. Ausgehend von der herangezogenen ortsüblichen Vergleichsmiete sollte von dieser ein Abschlag vorgenommen werden, um das fehlende Ausstattungsmerkmal „Zentralheizung“ zu berücksichtigen. Ein Abschlag in Höhe von 0,45 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erscheint als angemessener Orientierungswert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. BV-SVV-2021/ 0269 am 21.10.2021 den vorliegenden Mietspiegel anerkannt.

Strausberg, . .2021

gez. Steffen Schuster
Vorsitzender der
Stadtverordnetenversammlung

gez. Elke Stadeler
Bürgermeisterin