

# Mietspiegel 2010



der Stadt Ludwigsfelde



## **Inhaltsübersicht**

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Erläuterungen zum Mietspiegel

Rechtliche Grundlagen

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Gültigkeit des Mietspiegels

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle



## Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Der Ludwigsfelder Mietspiegel 2010 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen und von der Gemeinde *oder* von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anzuerkennen“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche (der Beweis des Gegenteils ist zulässig) Vermutung i. S. des § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft. Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde erstellt.

Unter Federführung der Stadtverwaltung Ludwigsfelde haben in einem Arbeitskreis von April 2010 bis Juli 2010

- ❖ der Deutsche Mieterbund – hier regional zuständig die *Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer "Der Teltow" e. V.*,
- ❖ die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH "Märkische Heimat",
- ❖ die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft e. G.,

und

- ❖ die SWS Immobilien Service GmbH
- ❖ - sowie beratend das IfS - Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH – als beauftragtes fachkompetentes Institut

an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt. Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde als Auftraggeberin (Beschluss-Nr. 1.217.25/231.10 vom 14.09.2010 ) anerkannt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt 6.707 von Vermietern bereitgestellte und bei Mietern erhobene Nettokaltmieten als Rohdaten herangezogen.

Davon waren in der Auswertung 3.562 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2010 relevant.



## Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die im Erhebungszeitraum im Gemeindegebiet Ludwigsfelde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Alter dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber bestimmt, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen sind.

Mit dem Mietspiegel 2010 liegt nunmehr der zweite qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigsfelde vor. Der Mietspiegel ist für Mieter ein geeignetes Instrument zur Prüfung von Mieterhöhungsbegehren und zur Gewinnung einer Preisübersicht bei der Anmietung von Wohnungen. Er erzeugt Transparenz am Wohnungsmarkt und wirkt streitmindernd.

## Rechtliche Grundlagen

Der Vermieter kann nach § 558 BGB<sup>1)</sup> verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- ❖ die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- ❖ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

<sup>1)</sup> in der jeweils gültigen Fassung



**Mieterhöhungsverfahren:**

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- ❖ den Mietspiegel,
- ❖ die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ❖ ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

oder

- ❖ die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Diese Frist beginnt mit dem Monat nach Erhalt des Erhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

**Geltungsbereich dieses Mietspiegels**

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Kernstadt von Ludwigsfelde und im Ortsteil Genshagen am 31.05.2010 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 01.06.2006 bis 31.05.2010 eingegangen (4-Jahres-Zeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

**Er gilt nicht für:**

- ❖ Ein- und Zweifamilienhäuser,
- ❖ vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- ❖ öffentlich geförderte Wohnungen, die noch einer Mietpreisbindung unterliegen,
- ❖ Bungalows,
- ❖ Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- ❖ Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- ❖ möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- ❖ Untermietverhältnisse sowie
- ❖ für die Ortsteile Ahrensdorf, Siethen, Gröben, Jütchendorf, Schiaß, Mietgendorf, Wietstock, Löwenbruch, Groß Schulzendorf und Kerzendorf, da hier kein bzw. kein nennenswerter Geschossmietwohnungsbau vorhanden ist.



## Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i. d. F. vom 01.01.2004), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten "kalten" Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder Gewerbezuschläge.

## Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels

Der Ludwigsfelder Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit (Sanierungsstand) und Alter.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne und zusätzlich als Mittelwert ausgewiesen.

Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden.

Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (so genannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen.

## Erläuterung der Vergleichsmerkmale

### *Art*

Das Merkmal *Art* bezieht sich auf die Gebäudeart. Unter Gebäudeart lassen sich die Ein- und Zweifamilienhäuser von den Mehrfamilienhäusern unterscheiden. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei der Mietspiegelerstellung ausgeklammert, da sie als Mietwohnungen zahlenmäßig kaum ins Gewicht fallen und aufgrund sehr differenzierter Ausstattung schwer vergleichbar sind.

### *Größe*

Mit dem Merkmal *Größe* wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.



### *Beschaffenheit*

#### - *Ausstattung*

Der Mietspiegel bezieht sich ausschließlich auf Wohnungen mit Sammelheizung (Fern-/Zentral-/Etagenheizung). Wohnungen ohne Sammelheizung sind in Ludwigsfelde sehr selten, sodass Mieten für diese Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind.

#### - *Sanierungsstand*

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich auf den Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Der Ludwigsfelder Mietspiegel unterscheidet dabei 3 Modernisierungs-/ Sanierungsstufen: *teilsaniert*, *überwiegend saniert* und *vollsaniert*.

Vorgegeben sind 6 Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Sammelheizung
5. Bad
6. Elektro-Wohnung

Eine Wohnung gilt als

- *teilsaniert*, wenn mindestens 1 – jedoch maximal nur 2 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- *überwiegend saniert*, wenn mindestens 3 - jedoch maximal nur 4 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- *vollsaniert*, wenn mindestens 5 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

### *Alter*

Das *Alter* einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter des Gebäudes bestimmt. In Ludwigsfelde werden 5 Baualtersklassen unterschieden:

1. bis 1949
2. 1949 – 1960
3. 1961 – 1969
4. 1970 - 1989
5. ab 1990



### **Gültigkeit des Mietspiegels**

Der qualifizierte Mietspiegel 2010 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 15.09.2010 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 14.09.2012. Der Gesetzgeber bestimmt, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach 4 Jahren neu zu erstellen ist (§ 558 d Absatz 2 BGB).



# Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2010

| Baujahr   | Sanierungsstand     | Wohnfläche                     | Feld-Nr. | Spanne      | Mittelwert |
|---|---------------------|--------------------------------|----------|-------------|------------|
| bis 1948  | vollsaniiert        | unter 65 m <sup>2</sup>        | A1       | 6,00 - 6,26 | 6,21       |
|   |                     | 65 m <sup>2</sup> und mehr     | A2       | 5,77 - 6,26 | 6,05       |
| 1949 bis 1960   | überwiegend saniert | unter 65 m <sup>2</sup>        | B1       | 4,13 - 5,43 | 4,81       |
|   |                     | 65 m <sup>2</sup> und mehr     | B2       | 3,79 - 4,99 | 4,56       |
|   | vollsaniiert        | unter 65 m <sup>2</sup>        | B3       | 5,01 - 5,89 | 5,65       |
|   |                     | 65 m <sup>2</sup> und mehr     | B4       | 4,92 - 5,55 | 5,30       |
| 1961 bis 1969   | teilsaniert         | insgesamt                      | C1       | 3,99 - 5,00 | 4,50       |
|   | überwiegend saniert | insgesamt                      | C2       | 4,56 - 5,55 | 5,06       |
|   | vollsaniiert        | unter 45 m <sup>2</sup>        | C3       | 5,04 - 6,00 | 5,25       |
|   |                     | 45 bis unter 65 m <sup>2</sup> | C4       | 5,02 - 5,98 | 5,45       |
|   |                     | 65 m <sup>2</sup> und mehr     | C5       | 4,95 - 5,56 | 5,20       |
| 1970 bis 1989   | teilsaniert         | unter 45 m <sup>2</sup>        | D1       | 3,50 - 4,60 | 4,30       |
|   |                     | 45 bis unter 65 m <sup>2</sup> | D2       | 3,44 - 4,30 | 3,54       |
|   |                     | 65 m <sup>2</sup> und mehr     | D3       | 3,43 - 4,00 | 3,69       |
|   | überwiegend saniert | unter 45 m <sup>2</sup>        | D4       | 3,96 - 5,15 | 4,60       |
|   |                     | 45 bis unter 65 m <sup>2</sup> | D5       | 3,83 - 5,15 | 4,35       |
|   |                     | 65 m <sup>2</sup> und mehr     | D6       | 3,66 - 5,15 | 3,83       |
|   | vollsaniiert        | unter 45 m <sup>2</sup>        | D7       | 4,46 - 4,98 | 4,83       |
|   |                     | 45 bis unter 65 m <sup>2</sup> | D8       | 4,08 - 5,32 | 4,70       |
|   |                     | 65 m <sup>2</sup> und mehr     | D9       | 4,29 - 5,12 | 4,59       |
| ab 1990   | insgesamt           | unter 40 m <sup>2</sup>        | E1       | 6,91 - 7,10 | 7,10       |
|   |                     | 40 bis unter 80 m <sup>2</sup> | E2       | 6,04 - 7,45 | 6,50       |
|   |                     | 80 m <sup>2</sup> und mehr     | E3       | 5,44 - 6,37 | 5,96       |
| Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Sanierungsstand, Wohnfläche) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor. |                     |                                |          |             |            |