



Zum Mietenniveau in Berlin und Brandenburg

Ortsübliche Mieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Von Dr. MANFRED STELTER, Dipl.-Volkswirt WALTER FINGER,
Dipl.-Ing. STEFFEN BACHMANN, ö. b. u. v. Sachverständige

Vorbemerkungen

Die von uns in GE 7/2002 und GE 23/2005 veröffentlichten Erhebungen zu ortsüblichen Mieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) in Berlin und Brandenburg haben in der interessierten Öffentlichkeit eine breite und positive Resonanz gefunden. Auf ihrer Grundlage wurde zwischenzeitlich eine Vielzahl von Begutachtungen zur Begründung von Mieterhöhungsbegehren vorgenommen, die fast ausnahmslos zu entsprechend der Marktentwicklung vertraglich veränderten Nettokaltmieten führten. Die veröffentlichten ortsüblichen Mieten konnten aber auch bei der Bearbeitung gerichtlicher Beweisbeschlüsse angewendet werden, indem durch ihre sachverständige Verarbeitung Beweis über die Höhen von Mieten, Nutzungsschädigungen, Mietminderungen und auch – eingebettet in Ertragswertermittlungen – über Verkehrswerte/Marktwerte erhoben wurden. Interessierten Marktteilnehmern dienten die Übersichten zur Orientierung

über ortsübliche Mietniveaus. Beachtung fanden unsere Mietübersichten schließlich auch bei Steuerbehörden, denen es bei einschlägigen Überprüfungen und Festsetzungen an Erkenntnisgrundlagen zu EFH-Mieten mangelte.

Von Interesse für die Begründung von Mietanpassungen für EFH-/ZFH-Wohnungen ist (wiederum, da nicht gänzlich neu) die Entscheidung des BGH, dass sich ein Vermieter auch auf einen eigentlich nicht passenden Mietspiegel berufen kann, sofern sich die von ihm verlangte Miete innerhalb der Preisspanne dieses Mietspiegels befindet (BGH, Urteil vom 17. September 2008 - VIII ZR 58/08, GE 2008, 1622). Der BGH begründete dies damit, dass es dem Regelfall entspricht, dass die Miete für Einfamilienhäuser sogar gegenüber der Fläche und der Lage nach vergleichbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern höher liegt. Wenn der Vermieter seine Erhöhung dann mit einem im Mietspiegel oben liegenden Tabellenwert begründet, sei dies nicht zu beanstanden. Wir haben hierzu im Tabellenteil unseres

Artikels einmal die Mietspiegelwerte der Berliner Mietspiegel 2000, 2005 und 2009 für zwei hier bedeutsame Baualtersklassen zusammengestellt; deren Vergleich zu den von uns erhobenen ortsüblichen EFH-/ZFH-Mieten macht die Problematik des vorgenannten Mietspiegelbezuges bei diesbezüglichen Mietanpassungen gerade in Berlin deutlich.

Die im Folgenden dargestellte neue Erhebung der EFH-/ZFH-Mieten aus 2005/2006 bis 2009/10 stützt sich wiederum auf die den Autoren aus der eigenen Sachverständigentätigkeit und über Recherchen am Markt bekannt gewordenen, im Betrachtungszeitraum neu abgeschlossenen oder im Bestand veränderten Vergleichsmieten.

Dass es sich dabei wiederum um keine repräsentative Übersicht etwa im Sinne eines qualifizierten Mietspiegels handelt, liegt auf der Hand und wird von den Erstellern auch nicht behauptet. Überhaupt gehen wir davon aus, dass gerade bezogen auf Wohnungen in EFH-/ZFH die Erreichung des Standards qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB äußerst schwierig, wenn nicht gar unmöglich ist. In diesem Aufsatz wird hierzu immer wieder auf zeitnahe qualifizierte Mietspiegel aus dem Land Brandenburg eingegangen, die expressis verbis Mietübersichten auch zu EFH/ZFH enthalten – Mietspiegel Eichwalde, Zeuthen

2008 und Mietspiegel Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 2010.

Gegenüber 2002 und 2005 konnte die Datenbasis der Erhebung wiederum verbreitert werden (2002 = rd. 430 Fälle, 2005 = rd. 470 Fälle, 2009/10 = rd. 530 Fälle); die schon früher festgestellte Ungleichgewichtigkeit des Datenmaterials zu Berlin und dem berlinnahen Bereich einerseits und den berlinfernen Standorten andererseits hat sich im Zeitablauf nicht vermindert, sondern eher noch verstärkt. Umso dankenswerter sind hier die Grundstücksmarktberichte örtlicher Gutachterausschüsse der Landkreise, in denen zumindest teil- und ausschnittsweise Mietpreinsniveaus auch zu vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufgelistet werden.

Mietangaben in Grundstücksmarktberichten (eigene Erhebungen der Geschäftsstellen)

	Gewerbemieten	Wohnmieten	EFH/ZFH
Berlin			
Potsdam			
Brandenburg/Havel			
Frankfurt (Oder)			
Cottbus	nach Nutzung und Stadtlagen		
BAR	umfangreiche Übersicht		x
EE	Bandbreiten nach Städten	nach Städten, Gemeinden	
HVL			
LDS	nach Nutzung und Lagen	Lage und Merkmale	x in allg. Übersicht
LOS	nach Nutzung und Lagen	Lage und Merkmale	
MOL			
OHV	nach Nutzung und Lagen	Lage und Merkmale	x in allg. Übersicht
OPR			
OSL		nach Ämtern	
PM			
PR	nach Nutzung und Lagen	Städte/Kleinstädte/Dörfer	
SPN	nach Nutzung und Lagen	nach Städten, Beschaffenheit	
TF	nach Nutzung und Lagen	nach Städten, Beschaffenheit	x als Orientierungswerte

© Dr. Stelter 2009



Die aktuelle Erhebung und Mietspiegel mit EFH-/ZFH-Mieten

Die Erhebung 2005/06-2009/2010 weist die ortsüblichen EFH-/ZFH-Mieten als Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Ein messbarer Zusammenhang zwischen Quadratmetermietpreis und Wohnflächengröße – etwa: je größer die Wohnflächen, desto geringer der Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche – konnte aus der vorliegenden Erhebung, wie schon bei den vorhergehenden Recherchen, nicht abgeleitet werden. Im Gegensatz zu den Erfahrungen der Wohnflächenabhängigkeit bei Mietwohnungen in Größenordnungen bis etwa 120-130 m² Wohnfläche weisen aber Einzelbeobachtungen in unserem Betrachtungsbereich, die sich im Übrigen auch mit den Einschätzungen von Fachkollegen aus anderen Gebieten der Bundesrepublik decken, darauf hin, dass die EFH-Quadratmetermieten bei steigender Wohnflächenzahl ebenfalls ansteigen. Das liegt möglicherweise daran, dass große Einfamilienhäuser auch hochwertiger ausgestattet sind, und dass diese von Interessenten mit einem höheren Mietkaufkraftniveau nachgefragt werden. Im Kontext relativer (€/m²/mtl.) und absoluter Miete (€/mtl.) sei auf folgenden Marktzusammenhang verwiesen: Auch der Vermietungsmarkt bei EFH/ZFH reagiert zuvörderst auf die für eine Mietsache geforderte Gesamtmiete, weil sich nur über diese die Verbindung zur Wohnkaufkraft des potentiellen Anmieters herstellen lässt. Angeboten werden diese Mietsachen i. d. R. mit Benennung der Nettokaltmiete absolut, aus der dann für Vergleichszwecke die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche abgeleitet werden kann. Wenn im Ergebnis der vorliegenden Erhebung monatliche Quadratmetermieten netto kalt angegeben werden, so unterstellt deren Anwendung, dass es sich bei den zu bewertenden Mietobjekten wie bei den einbezogenen Vergleichsobjekten im Allgemeinen um solche handelt, deren Wohnflächen in den üblichen Margen¹⁾ für freistehende Einfamilienhäuser (120 bis 150 m²), Doppelhaushälften (100 bis 130 m²), Reihenhäuser (100 bis 120 m²), jeweils mit typischen Zimmerzahlen, rangieren. Die sachgerechte Einschätzung der EFH-/ZFH-Vergleichsmieten erfolgt mithin über den Vergleichsmaßstab der relativen Miete; diese Kennzahl ist jedoch stets über die ortsübliche absolute Miete zu plausibilisieren.

Die Struktur der aktuellen Erhebung lässt im Großen und Ganzen Vergleiche zu den Darstellungen aus 2002 und 2005 zu. So

wurden die ortsüblichen Vergleichsmieten wiederum tabelliert nach Lage, Beschaffenheit und Ausstattung.

Im Einzelnen:

Die Lage wurde *zum einen* als Makrolage über den landesräumlichen Bereich

- Berlin
- Potsdam und Berliner Umland
- berlinferner Bereich Brandenburgs gefasst.

Die früher mit dem ersten Landesentwicklungsplan LEP Berlin-Brandenburg getroffene räumliche Strukturierung in einen engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg und einen äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs wurde im zweiten LEP von 2009 nicht fortgeführt. Unsere aktuelle Nettokaltmietenübersicht stellt ab auf die Makrolagen Berlin (nach dem neuen LEP der Berliner Teil der Metropolregion Berlin-Brandenburg), Potsdam und Berliner Umland (etwa der Bereich des früheren engeren Verflechtungsraumes; nach dem neuen LEP der brandenburgische Teil der Metropolregion Berlin-Brandenburg) und berlinferne Gemeinden (der ehemalige äußere Entwicklungsraum Brandenburgs). Weitere Hinweise auf einzelne örtliche Wohnlageeinstufungen sind den entsprechenden Mietwerttabellen zu entnehmen.

Hinsichtlich der *zum anderen* erfolgenden Wohnlageeinstufungen wird auf unser Klassifizierungsangebot in GE 2002 [7] 444, verwiesen. Dabei wurde die Wohnlage in einfach, mittel und gut eingeteilt und im Wesentlichen an der Qualität von Wohnumgebung, Verkehr, Infrastruktur und möglichen Beeinträchtigungen festgemacht. Diese Klassifizierung liegt nach Mitteilung des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH als der mietspiegel-erstellenden Firma wiederum auch der Wohnlagenzuordnung im Mietspiegel Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 2010 zugrunde²⁾. Dass diese Wohnlageeinstufung der Weiterentwicklung durch Einbeziehung insbesondere der Dimensionen Nachfrage und Image, also der Berücksichtigung von Parametern zum sozialen Status, bedarf, steht für uns als Aufgabe außer Zweifel. Solange aber als qualifiziert bezeichnete Mietspiegel wie der von Eichwalde, Zeuthen 2008 gänzlich ohne Wohnlagenbezüge auszukommen glauben, ist schon die schwerpunktmäßig auf Umfeldindikatoren gestützte Wohnlageeinstufung begrüßenswert, kommt doch dem Lagemerkmal inklusive des Elements des Lageimages gerade bei höherpreisigen Vermietungen im Ensemble der Wohnwertmerkmale nach § 558 Abs. 2 BGB bei Wohnungen in EFH/

ZFH ein sehr hohes Gewicht zu³⁾. (Bei allen fünf Wohnwertmerkmalen = 100 % nach den Bewertungsmodellen von Finger und Stelter mindestens 30 %!)

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird in den von uns vorgelegten Mietwerttabellen wiederum über die bekannten Baujahresklassen bis 1948, 1949 bis 1990 und ab 1991 gefasst. Aus der Marktbeobachtung kann wohl abgeleitet werden, dass dem Wohnwertmerkmal Beschaffenheit reduziert auf bestimmte Baualtersklassen tendenziell eine abnehmende Bedeutung zukommt⁴⁾. Dies hängt damit zusammen, dass im Zuge von Modernisierungen auch EFH-Mietwohnobjekte den modernen Wohnanforderungen angepasst werden und modernisierte Objekte des Altbaus, gerade auch unter Beibehaltung altbautypischer Akzente, oftmals höherpreisig vermietet werden können als solche des typisierten Neubaus. Zugleich bleibt aber festzuhalten, dass Objekte mit Fertigstellungen in den 1950er bis 1970er/1980er Jahren bei Wahlmöglichkeit gegenüber denen des Altbaus am Mietmarkt weniger bevorzugt werden.

Wir differenzieren in den Baualtersklassen in unseren Übersichten wieder nach Modernisierungs-/Instandsetzungszuständen; *einerseits* wurden Wohnobjekte ohne umfassende Mod./Inst., *andererseits* solche mit umfassender Mod./Inst. bzw. Neubau erfasst. Dabei werden mit umfassender Mod./Inst. Instandsetzungen und energetische Modernisierungen an Fassaden, Dächern, Fenstern, Heizungsanlagen sowie Modernisierungen von Bädern und Elektroinstallationen in den Wohnungen – alles grundlegend nach 1990 durchgeführt – erfasst. Mit der von uns seit 2002 praktizierten Verfahrensweise

1) Vgl. auch DEKRA-Bericht: Auswertung immobilienwirtschaftlicher Daten zu Einfamilienhäusern 2008. www.dekra.de/c/document_library/ge

2) IfS, Erläuterungsbericht zur Erstellung des Mietspiegels Teltow/Stahnsdorf/Kleinmachnow 2010, Juni 2010, bereitgestellt über das Sachgebiet Stadtplanung/Bauordnung, Gemeinde Kleinmachnow, FB Bauen/Wohnen

3) Vgl. auch Stelter, Wertermittlungsverfahren. Fachbeiträge aus der Immobilienzeitung 2007, Teil 8, Mietermittlung bei fehlenden Mietspiegeln - www.mietsachverstaendiger.de. Bezeichnenderweise kam GEWOS in einer per 2/2010 durchgeführten Überprüfung der Orientierungshilfe zur Spanneinordnung für den Berliner Mietspiegel schon für Geschosswohnungen zu dem Ergebnis, dass die subjektive Gewichtung, gemessen an den Ausstattungen für 1. Bad/WC|2. Küche|3. Wohnung|4. Gebäude und dem Merkmal 5. Wohnumfeld bei Letzterem immerhin 24 % ausmachte.

4) So auch Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2005, 248



korrespondiert auch das Herangehen des Mietspiegels Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 2010.

Bemerkenswerterweise wählte der qualifizierte Mietspiegel Eichwalde, Zeuthen 2008 für die Mietausweisung zum Teilmarkt der EFH-/ZFH-Wohnungen lediglich ein Baualterscluster „gebaut bis 1990“ (?), ein Vorgehen, das in der Mietspiegelpraxis in Berlin und Brandenburg so nirgends zu finden ist. Überdies fehlt in diesem Mietspiegel jegliche Bezugnahme auf differenzierte Modernisierungs-/Instandsetzungszustände. Wenn dann für EFH-/ZFH-Wohnungen „gebaut bis 1990“ – also auch die umfassend modernisierten/instandgesetzten Objekte der Baualtersklasse bis 1949 in guter Lage, mit Wohnflächen über 90 m², mit Sammelheizung und Bad/Dusche/Innen-WC einbeziehend – als ortsübliche Vergleichsmiete eine aus **4 bis 14 Mietwerten** abgeleitete Mietpreisspanne ausgeworfen wird, können Zweifel an der marktgerechten und verwendungsfähigen Vergleichsmietenausweisung nicht ausbleiben. Daran ändert auch nichts, dass dieses Mietspiegelfeld im angesprochenen Mietspiegel „wegen des eingeschränkten Datenumfanges ... nicht

dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels (zugeordnet wird)“ und insofern hier nicht die Vermutung greift, „dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Ein Blick auf den qualifizierten Mietspiegel Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 2010 zeigt für den Teilmarkt der EFH/ZFH (inklusive Reihenhäuser, Doppelhäuser)⁵⁾:

■ Alle Mietwerte dieser Erhebung beruhen auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen und verfügen nicht über die Eigenschaft „qualifiziert“, mit anderen Worten: Für den **gesamten** Teilmarkt der EFH/ZFH konnte ein qualifizierter Mietspiegel nicht erstellt werden!

■ Der Mietspiegel Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 2010 unterscheidet sechs Baualtersklassen, nimmt für EFH/ZFH keine Unterscheidung der Wohnflächen vor, differenziert nach drei Modernisierungsstufen (un-/teilsaniert, überwiegend saniert, vollsaniert) und bezeichnet zwei Arten der Ausstattung (mit bzw. ohne Sammelheizung).

■ Angewendet auf den Teilmarkt der EFH/ZFH werden in der Güte eines einfachen Mietspiegels jedoch nur zu folgenden

Kombinationen der Teilmarktmerkmale Lage, Baujahr, Sanierungsstand und Ausstattung Werte in €/m²/mtl. netto kalt ausgewiesen (siehe Tabelle 2, unten).

Damit werden unsere Erhebungen zu ortsüblichen Vergleichsmieten für Potsdam und das Berliner Umland aus der Sicht des Bereiches Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow in den Feldern, die der zur Debatte stehende Mietspiegel mit seinen 2/3-Spannen überhaupt belegt, weitgehend bestätigt (alle Angaben in €/m²/mtl. netto kalt) (siehe Tabelle 3, unten).

Bei der vorgenannten Gegenüberstellung sind *einmal* unterschiedliche Lage- und Ausstattungsbezüge zu beachten.

Ferner erscheint es uns mehr als problematisch, sich namentlich bei Entgeltübersichten zu Wohnungen in EFH/ZFH schematisch an eine Zwei-Drittel-Spanne bei der Mietpreisausweisung zu binden, auch wenn dies in den vom

5) Auch unter Bezugnahme auf IfS, Erläuterungsbericht zur Erstellung des Mietspiegels Teltow/Stahnsdorf/Kleinmachnow 2010, Juni 2010.

Fortsetzung Seite 1168/1169

Feld-Nr.	Wohnlage	Baujahr	Sanierungsstand	Ausstattung	Spanne	Mittelwert	Anzahl der Mietwerte
D1	gut	bis 1948	alle San.-Stände	ohne SH	3,03 - 4,06	3,65	20
D2	gut	bis 1948	un-/teilsaniert	mit SH	3,29 - 5,05	4,06	39
D3	gut	bis 1948	überwiegend saniert	mit SH	3,83 - 7,00	5,06	31
D4	gut	ab 1990	alle San.-Stände	alle Ausstattungen	6,29 - 10,59	8,75	25
E1	mittel	ab 1990	alle San.-Stände	alle Ausstattungen	7,37 - 8,97	8,30	32

Tabelle 2

Stelter/Finger/Bachmann		MSP Teltow/Stahnsdorf/Kleinmachnow 2010	
Baujahr ab 1991 Neubau bzw. umfassende Mod./Inst. gute Ausstattung gute Lage	7,50 - 10,00	Baujahr ab 1990 alle Sanierungsstände alle Ausstattungen (wohl mit Sammelheizung?!) gute Lage	6,29 - 10,59
Baujahr ab 1991 Neubau bzw. umfassende Mod./Inst. gute Ausstattung einfach-mittlere Lage	5,00 - 9,00	Baujahr ab 1990 alle Sanierungsstände alle Ausstattungen (wohl mit Sammelheizung?!) mittlere Lage	7,37 - 8,97
Baujahr bis 1948 einfache bis mittlere Ausstattung* ohne umfassende Mod./Inst. einfache bis gute Lage	3,50 - 4,50	Baujahr bis 1948 alle Sanierungsstände ohne Sammelheizung gute Lage	3,03 - 4,06
Baujahr bis 1948 mittlere Ausstattung ohne umfassende Mod./Inst. gute Lage	bis 6,00	Baujahr bis 1948 überwiegend saniert mit Sammelheizung gute Lage	3,83 - 7,00

Tabelle 3

*) einfaches WC bis einfaches Bad/WC/keine Sammelheizung bzw. keine moderne Sammelheizung/keine modernen Fenster - siehe auch unsere Definitionen in GE 2002 [7] 443 f.

Recht und Praxis



Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Berlin und Brandenburg 2005/06 - 2009/10

Berlin, ca. 340 Fälle		€/m ² /mtl. netto kalt					
		ohne umfassende Mod./Inst. ca. 140 Fälle					
Wohnlage		einfach		mittel		gut	
Ausstattung		einfach	mittel	einfach	mittel	einfach	mittel
Baujahr	bis 1948	3,50	bis 5,50	3,50	bis 6,00	4,00	bis 6,50
	1949-1990	3,50			bis 5,50		
		mit umfassender Mod./Inst. bzw. Neubau ca. 200 Fälle					
Wohnlage		einfach		mittel		gut	
nur gute Ausstattung						sehr gut	
Baujahr	bis 1948	5,50 - 7,50		5,50 - 9,00		6,50 - 10,00	
	1949-1990	4,50 - 7,00		5,50 - 8,00		6,00 - 12,00	
	ab 1991	6,00 - 9,00		6,50 - 10,00		6,50 - 13,00	

Tabelle 4

Wohnlagen nach Berliner Mietspiegel 2009 bzw. Grundstücksmarktbericht 2009/2010

Potsdam und Berliner Umland, ca. 150 Fälle		€/m ² /mtl. netto kalt					
		ohne umfassende Mod./Inst.					
Wohnlage		einfach		mittel		gut	
Ausstattung		einfach	mittel	einfach	mittel	einfach	mittel
Baujahr	bis 1948	3,50	bis 4,50	3,50	bis 5,00	4,50	bis 6,00
	1949-1990	3,50			bis 5,50		5,50
		mit umfassender Mod./Inst. bzw. Neubau					
Wohnlage		einfach		mittel		gut	
nur gute Ausstattung						sehr gut	
Baujahr	bis 1948	5,50 - 6,50		6,00 bis 8,00		8,50 - 10,00	
	1949-1990	5,00 - 6,00		5,50 bis 7,00		k. A.	
	ab 1991	5,50 bis 9,00		7,50 - 10,50		8,50 - 11,00	

Tabelle 6

Potsdam: sehr gute Wohnlagen, z. B. exponierte Lagen Berliner und Nauener Vorstadt, exponierte Lagen Babelsberg Nord
 Potsdam: z. B. gute Wohnlagen, z. B. Jägervorstadt | nicht exponierte Lagen Berliner Vorstadt, Babelsberg Nord und Nauener Vorstadt
 Umland: sehr gute Wohnlage Kleinmachnow, Glienicke/Nordbahn
 Umland: gute Wohnlagen, z. B. Ahrensfelde, Bergholz-Rehbrücke, Dahlwitz-Hoppegarten, Eichwalde, Grünheide, Hohen Neuendorf, Königs Wusterhausen, Neuenhagen b. Berlin, Seeburg, Stahnsdorf, Teltow, Zeuthen
 Hinweis: Wohnlageorientierungen finden sich auch im Plötz Immobilienführer Berlin, Potsdam und Umland

Berlinerferne Gemeinden, ca. 40 Fälle		€/m ² /mtl. netto kalt					
		ohne umfassende Mod./Inst.					
Wohnlage		einfach		mittel		gut	
Ausstattung		einfach	mittel	einfach	mittel	einfach	mittel
Baujahr	bis 1948	2,50			bis 4,00		
	1949-1990	2,50			bis 4,50		
		mit umfassender Mod./Inst. bzw. Neubau					
Wohnlage		einfach		mittel		gut	
nur gute Ausstattung							
Baujahr	bis 1948	3,50		bis 4,50			
	1949-1990	3,50		bis 4,50			
	ab 1991	5,00		bis 6,00			

Tabelle 7

Fortsetzung Seite 1169



Fortsetzung von Seite 1167/1168

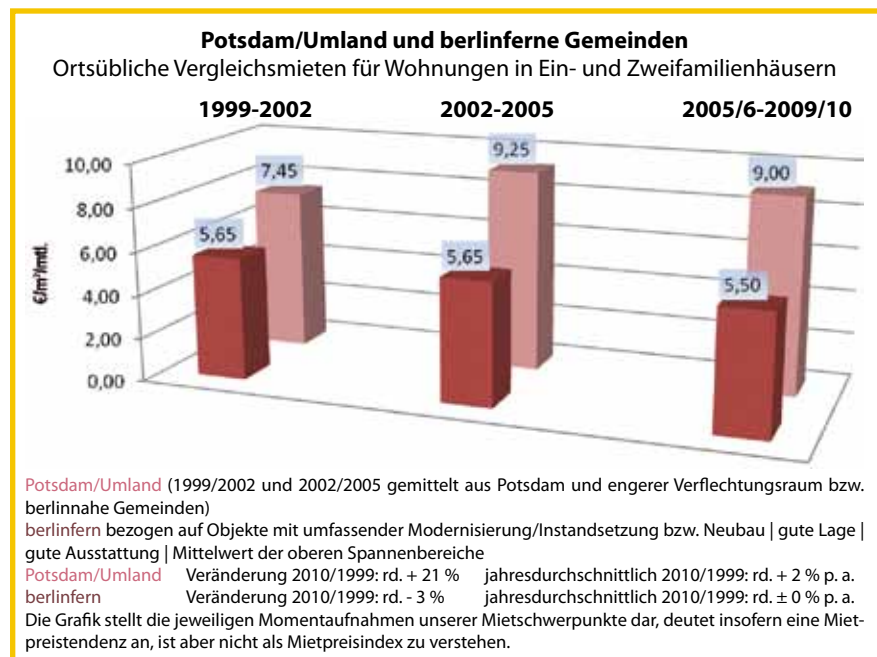
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2002 veröffentlichten Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln empfohlen wird. Sowohl der qualifizierte Mietspiegel Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 2010 als auch der qualifizierte Mietspiegel Eichwalde, Zeuthen 2008 folgen dieser Empfehlung unreflektiert. Leider kann auch aus dem Erläuterungsbericht zum Mietspiegel Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 2010 keine Erkenntnis zur Verteilung der Mietwerte in den EFH-Mietspiegelfeldern in Gestalt von Histogrammen gewonnen werden, was eine weitere Diskussion zu diesem Thema ermöglichen würde. Einen Erläuterungsbericht zum Mietspiegel Eichwalde, Zeuthen 2008 sucht man übrigens völlig vergebens. **Unseres Erachtens gehörte ein solcher Bericht zur notwendigen und auf jeden Fall öffentlich zu machenden Dokumentation eines jeden Mietspiegels, der mit dem Anspruch eines qualifizierten Mietspiegels hervortritt.** Wir verweisen *endlich* darauf, dass die Daten unserer Erhebungen zu ortsüblichen Vergleichsmieten für EFH/ZFH als Schwerpunktpreise im Sinne des RDM zu verstehen sind, die mit hoher Wahrscheinlichkeit die häufigsten Werte der Mietwert-Grundgesamtheit wiedergeben.

Zum Abschluss: Ein Problem, auf das von uns in den Vorveröffentlichungen schon mehrfach eingegangen wurde, ist das der Berücksichtigung von mieterseitigen Wohnwertverbesserungen in EFH-/ZFH-Wohnungen. Dies trifft insbesondere auf Heizungsmodernisierungen und Einbau bzw. Modernisierung von Bad/WC und auch Küchen zu. Wohnwertverbesserungen, die ein Mieter vorgenommen und finanziert hat, sind nach der Rechtsprechung des BGH⁶⁾ bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen i. d. R. nicht zu berücksichtigen. Mangelt es für die Begründung von Mietanpassungen in solchen Fällen an Vergleichsmaterial, so kann in einem entsprechenden Sachverständigengutachten wie folgt verfahren werden:

Beispiel: Heizungsmodernisierung durch den Mieter

1. Ableitung eines Ausgangsmietwertes aus Recherchen bekannter Vergleichsdaten für Wohnungen

- in wohngenutzten Objekten der Bezugsfertigkeit bis 1948
- aus vergleichbaren Lagen des engeren



6) Urteil des Bundesgerichtshofs vom 7. Juli 2010 (VIII ZR 315/09 - GE 2010, 1109). Der Beklagte des vom Bundesgerichtshof entschiedenen Rechtsstreits ist seit 1976 Mieter einer Wohnung in Hamburg. Aufgrund einer im Mietvertrag enthaltenen Verpflichtung baute er in die Wohnung auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung ein. Im Februar 2008 verlangte die Vermieterin Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete. Zur Begründung nahm sie auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg Bezug und ordnete die Wohnung in das Rasterfeld C 4 ein. Dieses Rasterfeld bezieht sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage, Baujahr bis Ende des Jahres 1918 und einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung. In drei vorangegangenen Mieterhöhungsverlangen seit 1992 hatte die Vermieterin dagegen auf die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung abgestellt. Amts- und Landgericht haben der Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete stattgegeben. Die dagegen gerichtete Revision des Mieters

hatte Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten anhand vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln ist, die nicht mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind. Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen, wenn nicht die Parteien etwas anderes vereinbart haben oder der Vermieter dem Mieter die verauslagten Kosten erstattet hat. Die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung bleibt bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch dann unberücksichtigt, wenn sie – wie hier – auf einer vertraglichen Verpflichtung beruht. Anderenfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung im Ergebnis doppelt bezahlen, zunächst beim Einbau entsprechend der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auch auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.
→ [GE171001]



Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg und in guter Wohnlage

- mit vergleichbarer Ausstattung (insbes. moderne Sammelheizung und zentrale Warmwasserbereitung, einfaches Bad/WC in der Wohnung) – Anpassung siehe unten
- mit Wohnflächen über 90 m²

=> Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen unter Heranziehung von im Vierjahreszeitraum bezogen auf den Wertermittlungsstichtag erfolgten Neuvermietungen bzw. Mietänderungen
Ø bei € 4,67/m²/mtl.

(Ableitung im Bewertungsfall aus fünf Vergleichswerten mit moderner Sammelheizung, mit einfachem Bad, ohne zusätzliche Wärmedämmung aus Gebiet Kleinmachnow, i. M. 4,67 €/m²/mtl. und plausibilisiert mit angepassten Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser in Kleinmachnow mit vermietetseitig ohne Sammelheizung, mit einfachem Bad aus Gutachten
■ Spanne von i. M. 3,43 €/m²/mtl. bis 4,93 €/m²/mtl., i. M. 4,18 €/m²/mtl.)

2. Berücksichtigung der Beheizungssituation
Vergleichsobjekte mit vermietetseitiger moderner Sammelheizung, Bewertungsobjekt mit moderner Sammelheizung durch Mieter.

Berücksichtigt mit reversivem Modernisierungszuschlag, sich errechnend aus
Ø Ansatz Heizungsmodernisierung im an-

genommenen Umfang ca. 5.500 € (nach Aufstellung zum Heizungsbaubau BKI)

Rechengang:

5.500 € x 11 % jährlich : 12 Monate
= 50,42 €/mtl. durch Wohnfläche 110 m²
= rd. 0,46 €/m²/mtl.

Somit korrigierter Nettokaltmietansatz unter Berücksichtigung der mieterseitigen Heizungsmodernisierung:

4,67 € ./ 0,46 € = rd. 4,20 €/m²/mtl.
Für die Mietwertermittlung ergibt sich also ein Ausgangswert von

4,20 €/m²/mtl. netto kalt.

Hieran kann die Mietpreisbewertung der Einzelvergleichsmiete im Vergleichsverfahren anschließen⁷⁾ (siehe Tabelle 4, Seite 1168).

Grundstücksmarktbericht 2008/2009

Untersuchungen belegen, dass sich das Preisbild von Immobilien verschiedener Grundstücksteilmärkte in besonders ansprechenden Ortslagen von der guten Wohnlage regelmäßig abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage des Mietspiegels und definiert zusätzlich *sehr gute* Wohnlagen. Das sind Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebiets-

struktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Als sehr gute Wohnlagen definiert sind

- die Gebiete in Westend zwischen Spandauer Damm, Ahornallee, Theodor-Heuss-Platz, Pommernallee, Ubiestraße, Wanderallee und Fernbahntrasse,
 - nördlich und südlich der Heerstraße im Ortsteil Charlottenburg das Gebiet zwischen S-Bahn, Heilsberger Allee, Heerstraße, Am Postfenn, nördliche Waldgrenze zum Teufelsberg und Teufelsseestraße
 - der Ortsteil Schmargendorf östlich bis zu den Straßenzügen Cunostraße, Friedrichshaller, Mecklenburgische und Zoppoter Straße
 - der Ortsteil Grunewald östlich der Fernbahntrasse und der Waldgrenze sowie
 - das Gebiet Dahlem-Nord bis herunter zur Saargemünder Straße.
- Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

7) Siehe dazu: W. Finger, Die Nachvollziehbarkeit von Mietgutachten und Ermittlung von Wohnwertminderungen. Institut für Städtebau, 263. Kurs: Erfahrungsaustausch Wertermittlung nach dem BauGB, Berlin November 1989; M. Stelter, „Mietwertermittlung für Immobilien – Mietwertermittlung mit und ohne Mietspiegel“, erschienen in: Wertermittlungsverfahren. Fachbeiträge aus der Immobilien Zeitung 2007, Verlag Immobilien Zeitung, Wiesbaden 2008.

Zum Vergleich 1: Entwicklung der Mietspiegeloberwerte Berlin (bezugsfertig ab 1990/91, gute Wohnlage, 90 m ² und mehr)		DM/m ²	€/m ²	€/m ²
2000				10,33 (Mittelwert aus Westteil und Ostteil mit Gewichtung 2 : 1)
	östliche Bezirke	19,29	9,86	
	westliche Bezirke	20,65	10,56	
	zzgl. Sondermerkmale Gartennutzung, hochwertiger Bodenbelag			
2005	zzgl. Sondermerkmale hochwertiger Bodenbelag, Dusche von Badewanne getrennt			9,57
2009	zzgl. Sondermerkmale 2. WC, hochwertiger Bodenbelag, Dusche von Badewanne getrennt			9,91

Zum Vergleich 2: Entwicklung der Mietspiegeloberwerte Berlin (bezugsfertig ab 1919-1949, gute Wohnlage, 90 m ² und mehr)		DM/m ²	€/m ²	€/m ²
2000				5,57 (Mittelwert aus Westteil und Ostteil mit Gewichtung 2 : 1)
	östliche Bezirke	13,27	6,78	
	westliche Bezirke	9,73	4,97	
	zzgl. Sondermerkmale Gartennutzung, hochwertiger Bodenbelag, moderne Küche, modernes Bad			
2005	zzgl. Sondermerkmale hochwertiger Bodenbelag, Dusche von Badewanne getrennt, moderne Küche, modernes Bad			6,32
2009	zzgl. Sondermerkmale 2. WC, hochwertiger Bodenbelag, Dusche von Badewanne getrennt, moderne Küche, modernes Bad			7,40

Tabelle 5