

Gutachten Nr. 594/13

(1. Ausfertigung)

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung im
Erdgeschoss rechts des Hauses

Großbeerenstraße
in
14482 Potsdam

Auftraggeberin: Amtsgericht Potsdam
Abt. 24
Hegelallee 8
14467 Potsdam

Aktenzeichen:

Klägerin:

Prozessbevollmächtigte:

Beklagte:

Prozessbevollmächtigte:

Zusammenfassendes Ergebnis:

Stichtag	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Nettokaltmiete in €
23. August 2012	74,34	7,79	579,11

GLIEDERUNG

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Vorgang und Auftrag
- 1.2 Allgemeine Grundlagen
- 1.3 Vertragliche Grundlagen/Mietobjekt

2. BESCHREIBUNG

- 2.1 Lage
- 2.2 Art
- 2.3 Beschaffenheit
- 2.4 Ausstattung
- 2.5 Mängel

3. MIETSPIEGELDISKUSSION

4. ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

- 4.1 Vorbemerkungen
- 4.2 Beurteilung der Wohnung mittels Multifaktorenanalyse
- 4.3 Gewichtung der Wohnwertmerkmale
- 4.4 Vergleichsobjekte
 - 4.4.1 Vorbemerkungen
 - 4.4.2 Wertung und Mietfeststellung

5. ZUSAMMENFASSUNG

- Anlage 1:** Vergleichsobjekte
- Anlage 2:** Nutzwerte der Vergleichsobjekte
- Anlage 3:** Fotodokumentation

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorgang und Auftrag

Auftraggeberin:	Amtsgericht Potsdam Abt. 24 Hegelallee 8 14467 Potsdam
Beweisbeschluss:	Es soll Beweis erhoben werden über die Behauptung der Klägerin, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung 8,20 EUR pro qm ² beträgt.
Objekt:	Großbeerenstraße in 14482 Potsdam
Stichtag:	23.08.2012 (Datum des Mieterhöhungsverlangens)
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 24. September 2013 um 09:00 Uhr
Teilnehmer:	Frau sowie der Unterzeichner als Sachverständiger und seine Mitarbeiterin Frau Klabuhn
Unterlagen:	Gerichtsakte, Potsdamer Mietspiegel 2012

Die in der Anlage beigefügten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung erstellt. Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in den Beschreibungen zu diesem Gutachten und in den Anlagen dokumentiert.

Die Wohnfläche wurde beim Ortsbesichtigungstermin vom Sachverständigen nicht neu aufgemessen, weil sie unstreitig ist. Zugrunde gelegt wird die sich aus dem Mieterhöhungsverlangen (Bl. 16 ff. d. A.) ergebende Wohnfläche von 74,34 m².

1.2 Allgemeine Grundlagen

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um Wohnraum der keiner Mietpreisbindung unterliegt. Der Mietpreisfindung ist somit der § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zugrunde zu legen.

Demnach wird die ortsübliche Vergleichsmiete 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, von Erhöhungen nach § 560 (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Im Nachfolgenden werden die maßgeblichen Kriterien zur Bestimmung der ortsüblichen Miete wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage kurz beschrieben.

Das Kriterium ART bezieht sich auf die Struktur des Hauses sowie auf den Wohnungstyp. Zu unterscheiden sind somit z.B. Hochhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser oder auch Souterrain- und Penthousewohnungen.

Unter der GRÖSSE ist die in m² messbare Wohnfläche des Wohnraumes zu verstehen, wobei regelmäßig nur die zum Wohnen geeigneten Räume zu berücksichtigen sind. Nach dem Grundsatz „Je kleiner desto teurer“ ergibt sich eine starke Abhängigkeit zwischen der Wohnungsgröße und der "m²-"Miete. Dabei darf man nicht verkennen, dass jeder Grundsatz auch seine Ausnahmen hat, so dass für bestimmte Wohnungen (z.B. Wohnungen in Adressenlagen) diese Abhängigkeit nicht gilt.

Unter der AUSSTATTUNG werden die in der Wohnung eingebauten oder dem Mieter zur Verfügung gestellten Teile wie z.B. sanitäre Einrichtungen, Heizungsart und Fußbodenbeläge verstanden. Vom Mieter wohnwertverbessernde eigene Aufwendungen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Unter der BESCHAFFENHEIT versteht man die architektonische Gestaltung der Wohnung und des Gebäudes, Raumaufteilung, Bauweise, Erhaltungszustand, Aussicht und ggf. Lage innerhalb des Hauses u.ä.

Beim Baujahr einer Wohnung handelt es sich nicht um ein (unmittelbares) gesetzliches Wohnmerkmal, sondern um einen merkmalsübergreifenden Einflussfaktor, der jeweils erst auch in den übrigen gesetzlichen Wohnwertmerkmalen (Art, Ausstattung und Beschaffenheit) seine konkrete miethöhenrelevante Ausprägung erfahren kann und ggf. erfährt.

Unter der LAGE wird die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Ortsteil der Gemeinde unter Berücksichtigung von Verkehrsanbindung, Infrastruktur und Umwelt erfasst.

Bei der nachfolgenden Beschreibung der o.a. Kriterien werden Merkmalsausprägungen, die vom üblicherweise Vorgefundenen positiv oder negativ abweichen, herausgestellt.

Festzuhalten ist weiter, dass bei der Mietwertermittlung nicht jeder einzelne Nachteil wie z.B. eine verwitterte Fassade, eine Gaststätte oder ein Gewerbebetrieb im Nahbereich, eine ausgetretene Treppenstufe oder sonstige ähnliche Umstände, die eventuell nur angedeutet, nicht speziell erwähnt oder nach Ansicht der Parteien zu wenig ausführlich genannt werden, sofort zu einem entsprechenden Abschlag führen müssen.

Ebenso führen positive Umstände in der oben erwähnten Art nicht zwangsläufig sofort zu einem entsprechenden Zuschlag.

Eine Wohnung muss im Ganzen gesehen und in Beziehung zu anderen Vergleichswohnungen gesetzt werden. Hierbei sind Wohnungen anzutreffen, die manche Mängel oder Vorteile stärker, andere schwächer zeigen und trotzdem denselben Mietzins aufweisen.

1.3 Vertragliche Grundlagen/Nutzungsobjekt

Mietobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung bestehend aus:

3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon.

Ferner gehören lt. Mieterin ein Kellerraum und eine Kammer im Hausflur zur Mietsache.

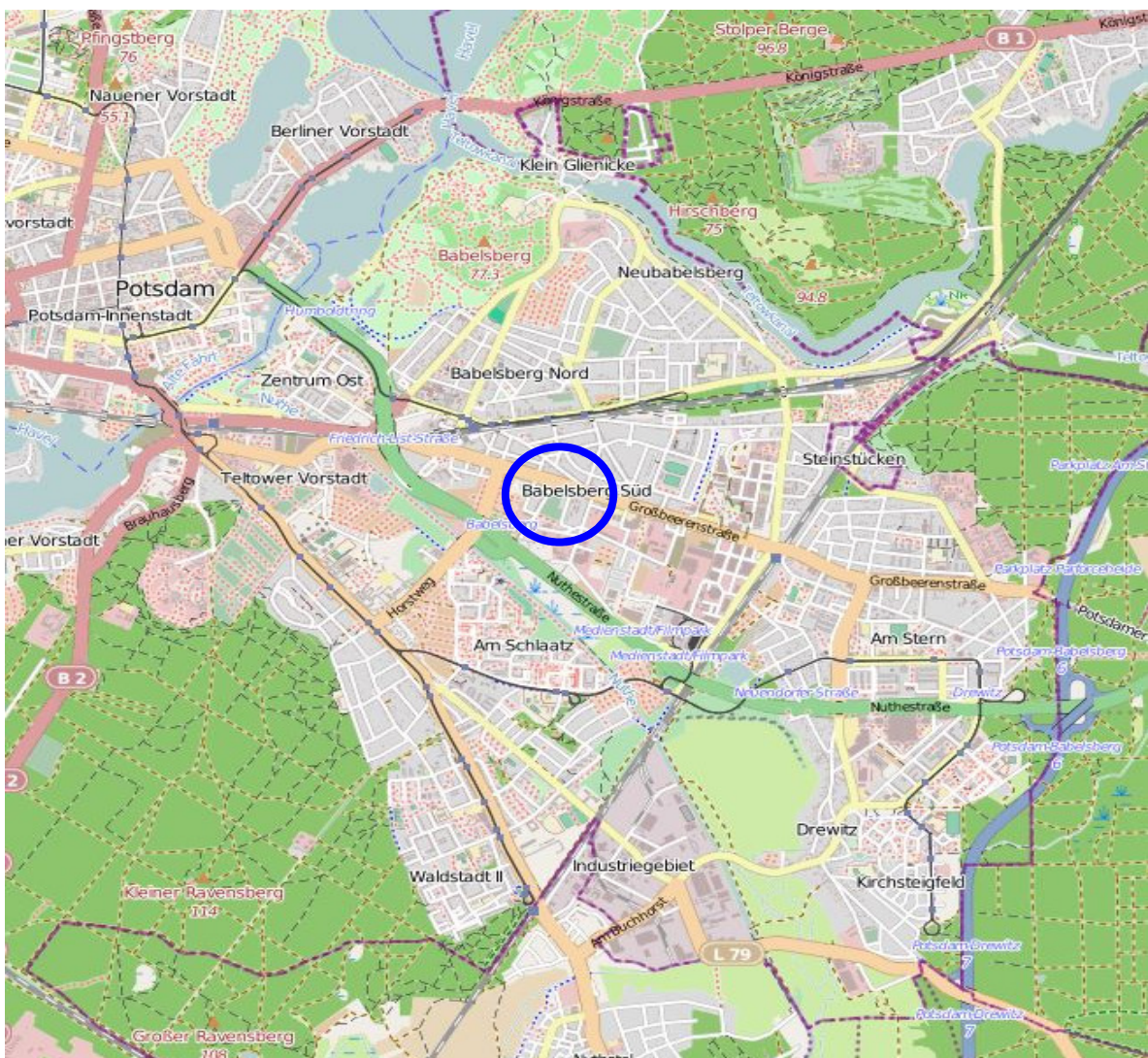
Lt. Mieterhöhungsverlangen beträgt die Wohnungsgröße: 74,34 m²

Gemäß Mieterhöhungsverlangen (Bl. 16 ff. d. A.) beträgt die derzeitige Nettokaltmiete: 510,09 € bzw. 6,86 €/m²

2. BESCHREIBUNG

2.1 Lage

Objektadresse: Großbeerenstraße in 14482 Potsdam



Quelle: www.openstreetmap.org

Baublock:	Walter-Klausch-Straße, Dieselstraße, Heinrich-von-Kleist-Straße und Großbeerenstraße
Straße:	Verbindungsstraße, zweispurig ausgebaut mit Parkbuchten, Fahrbahn mit Asphaltbelag
Parkmöglichkeiten:	am Straßenrand
Fußweg:	vorhanden
Radweg:	vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen:	erhöht, des Weiteren befindet sich unmittelbar vor dem Objekt eine Bushaltestelle, diese Umstände wurden in der Multifaktorenanalyse unter dem Merkmal "Immissionen" berücksichtigt
umliegende Bebauung:	Mehrfamilienhäuser in vorwiegend geschlossener Bauweise (ohne Grenzabstand zu Nachbargebäuden)
gewerbliche Nutzung oder sonstige Nutzung:	beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden
Einkaufsmöglichkeiten:	täglicher Bedarf an der Stephensonstraße, < 500 m entfernt, mittelfristiger Bedarf an der Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Liebknecht-Straße, < 1.000 m entfernt, langfristiger Bedarf z.B. im Sterncenter Potsdam, > 1.000 m entfernt
öffentlicher Personennahverkehr:	Buslinie an der Großbeerenstraße, ca. 10 m entfernt, S-Bahnhof Babelsberg, ca. 500 m entfernt
öffentliche Einrichtungen (insbesondere öffentliche Schulen):	Goethe-Grundschule, ca. 400 m entfernt, Goethe-Gesamtschule, ca. 300 m entfernt, mehrere Kitas, < 1.000 m entfernt
öffentliche Grünzonen:	An der Nuthe, ca. 900 m entfernt, Babelsberger Park, ca. 1.500 m entfernt
Individualverkehr:	Großbeerenstraße als Verbindungsstraße unmittelbar am Bewertungsobjekt, Nuthestraße als Schnellstraße, ca. 800 m entfernt

2.2 Art

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	um 1900, Vollsanierung in 2000
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Konstruktion:	konventionelle Bauweise
Geschosszahl:	fünf Geschosse (incl. Dachgeschoss)
Dach:	Satteldach
Fassade:	Glattputz, straßenseitig mit Stuck (ohne Dämmung)
Gebäudetechnik:	Klingel-/Gegensprechanlage und Kabelanschluss
Gemeinschaftsräume:	Fahrradkeller, Waschküche mit separatem Wasserzähler pro Wohnung
Hauseingang/ Treppenhaus:	Hauseingangstür in Holzkonstruktion mit Glasausschnitt, Treppenhaus mit Terrazzoboden, Holzstufen mit Teppichläufer, Holztraljen, Wände mit Putz/Anstrich
Außenanlagen:	begrünte Hoffläche mit Freisitz, Klettergerüst, Müllstandsfläche, Einfriedung durch Mauer, Maschendrahtzaun und Hecken, den Hausbewohnern steht zur gemeinschaftlichen Nutzung vermierterseits u.a. folgende Ausstattung zur Verfügung: Sitzbänke, Tische, Stühle, Sonnenschirm, Wäschespinne, Fahrradständer das aufwändige Wohnumfeld des Objektes wurde in der Multifaktorenanalyse unter dem Merkmal "Art" mit einem Aufschlag von 0,50 Punkten berücksichtigt
Parken:	keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

2.3 Beschaffenheit

Grundriss:	die Zimmer, die Küche und das Bad sind normal geschnitten, insgesamt liegt ein durchschnittlicher Grundriss vor
Ausrichtung der Räume:	das Wohnzimmer mit Balkon und ein weiteres Zimmer sind nach Südwesten zum Hof, das Schlafzimmer, die Küche und das Bad sind nach Nordosten zur Straße ausgerichtet, die Blicksituationen sind insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen
Belichtung und Belüftung:	die Zimmer, die Küche und das Bad sind insgesamt gut belichtet, eine Querlüftung ist möglich

Außensitzfläche:	durchschnittlich großer Balkon vorhanden
Abstellraum:	zur Wohnung gehört ein Kellerverschlag und eine Kammer im Hausflur
Instandhaltungszustand:	das Haus weist insgesamt einen überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf (Vollsanierung im Jahr 2000: u.a. Sanierung der Fassade, des Daches, des Treppenhauses, Erneuerung der Fenster und der Elektrik) vor Ort wurden geringfügige Fassadenputzabplatzungen im Bereich des Erdgeschosses festgestellt, aufgrund des geringen Umfanges wird der allgemeine Instandhaltungszustand des Gebäudes nicht beeinflusst

2.4 Ausstattung der Wohnung

Herstellung:	um 1900, Vollsanierung in 2000
Lage der Wohnung:	Erdgeschoss rechts
Art der Räume:	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Deckenhöhe:	ca. 2,90 m
Fußböden:	in den Wohnräumen und im Flur Laminat, in der Küche und im Bad Fliesen
Wände:	in den Wohnräumen Tapezierung/Anstrich, in der Küche Tapezierung/Anstrich und Fliesenspiegel, im Bad Fliesen türhoch
Decken:	Tapezierung/Anstrich, Stuck um Deckenbeleuchtung in den Wohnräumen
Türen:	Füllungstüren, teilweise mit Glasausschnitt
Fenster:	Holzisoliertglasfenster aus dem Jahr 2000
Küchenausstattung:	Einbauküche aus dem Jahr 2000, Spüle, Elektroherd mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Kühlschrank
Sanitärausstattung:	Badausstattung aus dem Jahr 2000: Einbauwanne, wandhängendes WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Handtuchhalter, Handgriff an der Badewanne, Wasserzähler
Elektroinstallation:	zeitgemäße Elektrik
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Wärmeverteilung:	Plattenheizkörper

2.5 Mängel

In diesem Gutachten finden nur Mängel Berücksichtigung, die substanzieller Art sind (Kategorie I). Vorübergehende, leicht behebbare Mängel (Kategorie II) finden keine Beachtung, da auch die Vergleichswohnungen als frei von dieser Art von Mängeln zugrunde gelegt werden. Nicht bewertet werden auch die nicht unmittelbar überprüfbaren Mängel (Kategorie III).

Bei der Beurteilung der Mängel bezieht der Unterzeichner sich insbesondere auf die Ausführungen des Urteils des Oberlandesgerichtes Stuttgart (NJW 1981, 2365) in dem darauf hingewiesen wird, dass behebbare Mängel keine Beachtung finden dürfen, da damit auch die Bereitschaft des Vermieters, die Mängelbeseitigung unverzüglich in Angriff zu nehmen, beeinträchtigt wird. Der Vermieter würde dann aus Kostengründen erst vor einem neuen Erhöhungsverlangen wieder an die Mängelbeseitigung denken.

Das Rechtsinstitut der Minderung (§ 536 BGB) soll einen ständigen Anreiz für die alsbaldige Herstellung des vertragsgemäßen mangelfreien Zustandes der Mietsache schaffen. Von dem Mieter genannte bzw. vom Unterzeichner festgestellte Mängel der

Kategorie I (dauerhafte, den Mietwert beeinflussende Mängel):

K E I N E

Kategorie II (vorübergehende, behebbare Mängel):

K E I N E

Kategorie III (nicht unmittelbar überprüfbare Mängel):

- lt. Mieter sind Betriebsgeräusche der im Keller befindlichen Zentralheizungsanlage in der Wohnung hörbar
- lt. Mieter undichte Balkontür

3. Mietspiegeldiskussion

Der Potsdamer Mietspiegel 2012 unterscheidet vollsanierte Gebäude bei der Eingruppierung in die Mietspiegelfelder nach folgenden Kriterien:

- Vollsanierung ohne einer Sanierung nach der Energieeinsparverordnung
- Vollsanierung mit einer Sanierung nach der Energieeinsparverordnung 2002

Mit Hilfe des dem Bewertungsobjekt zugrunde liegenden Energieausweises (Bl. 58 ff. d. A.) kann eine Einordnung in das entsprechende Mietspiegelfeld vorgenommen werden. So beträgt der Primärenergiebedarf des Gebäudes 96,31 kWh/(m²*a) und liegt folglich unterhalb der zulässigen 40 %-Überschreitung des Anforderungswertes von 71,70 kWh/(m²*a) (zulässig wäre 71,70 x 1,40 = 100,38) zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises im Jahr 2008.

Da die Anforderungswerte in der Vergangenheit noch höher lagen (diese konnten mit einem vertretbaren Aufwand aber nicht ermittelt werden), ist eine Vollsanierung mit einer Sanierung nach der Energieeinsparverordnung 2002 gegeben.

Das Feld C 6 des Potsdamer Mietspiegels 2012 weist für vollausgestattete/vollsanierte Wohnungen mit der Baualtersklasse bis 1948, in der Größenklasse 60 bis 90 m², folgende Mieten aus:

Mietspiegelfeld C 6

Preisspanne: 6,20 - 8,25 €/m²
Mittelwert: 7,32 €/m²

Die derzeit gezahlte Miete von 6,86 €/m² nettokalt liegt innerhalb der unteren Mietspiegelfeldspanne. Die geforderte Miete von 8,20 €/m² nettokalt liegt knapp unterhalb des Mietspiegeloberwertes.

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

4.1 Vorbemerkungen

Die Gutachtenerstellung erfolgt anhand von Vergleichsobjekten, wobei es sich um Wohnungen in vergleichbaren Gebäuden handelt. Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte wird auf die Vergleichbarkeit hinsichtlich der durch den Gesetzgeber vorgegebenen Wohnwertmerkmalen (Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe) besonders Gewicht gelegt.

Zur Ermittlung der Marktmiete werden das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte einem einheitlichen bewertungstheoretischen Berechnungsmodell, der Multifaktorenanalyse, unterzogen. Als Ergebnis hieraus resultiert für beide Größen ein Nutzwert, der den Wohnwert der Objekte erfasst und somit eine theoretische Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt ermöglicht.

4.2 Beurteilung der Wohnung mittels Multifaktorenanalyse

Bei der nachfolgend beschriebenen Vorgehensweise geht der Unterzeichner von der Prämisse aus, dass Wohnwertverbesserungen zu höheren Mieten und Wohnwertverschlechterungen zu niedrigeren Mieten führen.

Mittels der anschließenden Bewertungstabelle werden die zur Ermittlung des Wohnwertes angesetzten Einflussgrößen mit Hilfe eines Punktesystems definiert und bewertet. Als Ergebnis hieraus resultiert ein Nutzwert als ein theoretischer Wertfaktor.

4.3 Gewichtung der Wohnwertmerkmale

Dröge gibt in seinem Standardwerk folgende Gewichtungen der Wohnwertmerkmale aus seiner und der Sicht anderer Autoren an:

(Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2005, S. 686 ff.)

	Dröge	Auernhammer	Kleiber
Lage	25 %	25 %	15 %
Art	5 %	10 %	5 %
Größe	10 %	10 %	10 %
Beschaffenheit	10 %	25 %	10 %
Ausstattung	50 %	30 %	60 %

Das vom Unterzeichner entwickelte Punktesystem orientiert sich an dieser Gewichtung.

Nachfolgend wird das übergeordnete Merkmale Lage mit 21 %, das Merkmal Art mit 6 %, das Merkmal Größe mit 10 %, das Merkmal Beschaffenheit mit 23 % und das Merkmal Ausstattung mit 40 % gewichtet.

Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale und auch die nachfolgende Einschätzung der Wertanteile der jeweiligen Kriterien sind vom Unterzeichner nicht statisch gewählt, sondern werden bei sich verändernden Marktbedingungen und dem zu bewertenden Marktsegment entsprechend angepasst.

Lage (max. 21 Punkte)

Kriterien:	allgemeine Wohnlage		
	einfach	0,00	
	mittel	2,00	
	gut	4,00	
	Immissionen	4,00	
	Versorgungslage	3,00	
	öffentl. Nahverkehr	3,00	
	Schulen	3,00	
	Naherholung	2,00	
	Individualverkehr	2,00	
		<hr/>	
		21,00	21,00 Punkte

Art (max. 6 Punkte)

Kriterien:	Hochhaus	0,00	
	Mehrfamilienhaus	3,00	
	Stadtvilla	6,00	
		<hr/>	
		6,00	6,00 Punkte

Größe (max. 10 Punkte)

Kriterien:	bis ca. 40,00 m ²	10,00	
	ca. 60,00 m ²	8,00	
	ca. 90,00 m ²	6,00	
	über 90,00 m ²	4,00	
		<hr/>	
		10,00	10,00 Punkte

Beschaffenheit (max. 23 Punkte)

Kriterien:	Baujahr		
	Altbau bis 1948	5,00	
	Neubau 1949 bis 1970	3,00	
	Neubau 1971 bis 1990	2,00	
	Neubau ab 1991	6,00	
	Gebäudeerscheinung	3,00	
	Balkon/Wintergarten	3,00	
	Wärmedämmung	3,00	
	Personenaufzug	2,00	
	Kabelanschluss/Gemeinschaftsantenne	1,00	
	Unterhaltungszustand	5,00	
		<hr/>	
		23,00	23,00 Punkte

Ausstattung (max. 40 Punkte)

Kriterien:	Küche	14,00	
	Bad	14,00	
	Fußböden	5,00	
	Fenster	5,00	
	Elektroinstallation	2,00	
		<hr/>	
		40,00	40,00 Punkte
			<hr/>
			= 100,00 Punkte

Die maximal erreichbare Gesamtzahl beträgt somit 100,00 Punkte bzw. 100,00 %.

Der obere Spannenwert entspricht hierbei 100,00 Punkten, der untere Spannenwert 0,00 Punkten, wobei **Zwischennoten** möglich sind. Die nachfolgende Tabelle stellt die vorgenommene Gewichtung und die Bewertung der einzelnen Merkmale dar.

Multifaktorenanalyse				
Lage (max. 21 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
allgemeine Wohnlage	einfach	0,00	4,00	
	mittel	2,00		
	gut	▶ 4,00		
Immissionen	Anliegerstraße	4,00	2,00	
	Verbindungsstraße	▶ 2,50		
	Hauptverkehrsstraße	▶ 1,00		
	Hauptverkehrsstraße mit Ampelanlage	0,00		
Versorgungslage	täglicher bis langfristiger Bedarf in einer Entfernung < 1.000 m	3,00	2,00	
	täglicher bis mittelfristiger Bedarf in einer Entfernung < 1.000 m	▶ 2,00		
	täglicher Bedarf in einer Entfernung < 500 m	1,00		
	täglicher Bedarf in einer Entfernung > 500 m	0,00		
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	S-Bahn in einer Entfernung bis ca. 500 m	▶ 3,00	3,00	
	Bus oder Straßenbahn in einer Entfernung bis ca. 500 m	1,50		
	Bus oder Straßenbahn in einer Entfernung > 500 m	0,00		
Schulen	Grund- und Oberschule oder Kita und Grund- oder Oberschule in einer Entfernung bis 1,0 km	▶ 3,00	3,00	
	Grund- oder Oberschule oder Kita in einer Entfernung bis 1,0 km	1,50		
	Grund- oder Oberschule oder Kita in einer Entfernung > 1,0 km	0,00		
Naherholung	Grünzonen in einer Entfernung < 500 m	2,00	1,00	
	Grünzonen in einer Entfernung < 1,0 km	▶ 1,00		
	Grünzonen in einer Entfernung > 1,0 km	0,00		
Anbindung für den Individualverkehr	Autobahn/Schnellstraße in einer Entfernung bis ca. 2,0 km	▶ 2,00	2,00	
	Verbindungsstraße in einer Entfernung < 500 m	1,00		
	Verbindungsstraße in einer Entfernung > 500 m	0,00		
				17,00

Art (max. 6 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Art	Hochhaus	0,00	3,50	3,50
	Mehrfamilienhaus	▶ 3,00		
	Stadtvilla	▶ 6,00		
Größe (max. 10 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Größe (ca.)	bis ca. 40,00 m ²	10,00	7,00	7,00
	ca. 60,00 m ²	▶ 8,00		
	ca. 90,00 m ²	▶ 6,00		
	über 90,00 m ²	4,00		
Beschaffenheit (max. 23 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Baujahr	Altbau bis 1948	▶ 5,00	5,00	
	Neubau 1949 bis 1970	3,00		
	Neubau 1971 bis 1990	2,00		
	Neubau ab 1991	6,00		
Gebäudeerscheinung	villenartig, repräsentative Gestaltungsmerkmale	▶ 3,00	2,50	
	normaler Typenbau	▶ 1,50		
	besonders schlichte Erscheinung	0,00		
Balkon/Wintergarten	groß und geräumig	3,00	1,50	
	durchschnittlich	▶ 1,50		
	ohne	0,00		
Wärmedämmung	vorhanden	3,00	0,00	
	nicht vorhanden	▶ 0,00		
Personenaufzug	vorhanden	2,00	0,00	
	nicht vorhanden	▶ 0,00		
Kabelanschluss/Gemeinschaftsantenne	vorhanden	▶ 1,00	1,00	
	nicht vorhanden	0,00		
Unterhaltungszustand	guter baulicher Zustand mit besonderen Qualitätsmerkmalen (sanierte Fassaden, Treppenhäuser, erneuerte Türen/Fenster)	▶ 5,00	4,00	14,00
	durchschnittlich, ohne besondere Qualitätsmerkmale	▶ 2,50		
	stark nachteilige Bauunterhaltung	0,00		

Ausstattung (max. 40 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Küche	zeitgemäße Einbauküche und zusätzliche Elektrogeräte, Wand- und Bodenfliesen	▶ 14,00	8,00	
	Grundausstattung mit Spüle und Herd, Wand- und Bodenfliesen	▶ 5,00		
	ohne Geräte, ohne Wand- und Bodenfliesen	0,00		
Bad	mehrere Bäder oder Wannenbad und Gäste-WC, Wände und Boden mit Fliesen oder Naturstein, besondere Objektausstattung	14,00	7,00	
	zeitgemäßes Bad mit Wand- und Bodenfliesen	▶ 7,00		
	unzeitgemäße Ausstattung, z. B. freistehende Wanne, keine Fliesung	0,00		
Fußböden	hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett)	▶ 5,00	4,00	
	Dielenboden, PVC, gebrauchsfähiger Teppichboden	▶ 2,50		
	ohne Bodenbelag, nur Estrich	0,00		
Fenster	überwiegend zeitgemäße Isolierglasfenster	▶ 5,00	5,00	
	überwiegend Kastendoppelfenster	2,50		
	Fenster mit Einfachverglasung	0,00		
Elektroinstallation	zeitgemäße Elektrik, uneingeschränkte Nutzung aller Verbraucher	▶ 2,00	2,00	
	alte Unterverteilung, mehrere Verbraucher können gleichzeitig betrieben werden	1,00		
	alte Unterverteilung, mehrere Verbraucher können nicht gleichzeitig betrieben werden	0,00		
Gesamtsumme der Merkmale = Nutzwert des Objektes				26,00
				67,50

4.4 Vergleichsobjekte

4.4.1 Vorbemerkungen

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Vergleichsmieten wurden im vorliegenden Fall bei Potsdamer Hausverwaltungen recherchiert.

Die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewählten Vergleichsmieten wurden aus einer Vielzahl von Vergleichswerten ausgewählt. Sie bilden eine repräsentative Spanne der ortsüblichen Vergleichsmieten in diesem Segment.

So wurden von mehreren Hausverwaltungen insgesamt 34 Vergleichsmieten recherchiert. 21 dieser Vergleichsmieten wurden in dem Zeitraum 23.08.2008 bis 23.08.2012 durch Mieterhöhung geändert oder durch Neuvermietung vereinbart und beziehen sich auf Wohnraum in sanierten Altbauobjekten.

Bei einer Gleichgewichtung aller Standorte nach der Anzahl der Vergleichsmieten weisen die Mieten bei einer Wohngrößenspanne von 60,20 m² bis 83,13 m² eine Mietspanne von 5,82 €/m² nettokalt bis 9,26 €/m² nettokalt, bei einem Durchschnittswert von 7,06 €/m² nettokalt auf.

Die nachfolgend berücksichtigten Vergleichsmieten weisen als repräsentative Spanne der ortsüblichen Vergleichsmieten bei einer Wohngrößenspanne von 60,22 m² bis 83,13 m² eine Mietspanne von 5,82 €/m² nettokalt bis 8,00 €/m² nettokalt, bei einem Durchschnittswert von 7,05 €/m² nettokalt auf.

Die Vergleichsobjekte weisen naturgemäß Abweichungen zum Bewertungsobjekt auf. Es liegen sowohl positive (z. B. geringere Immissionen) als auch negative (z. B. schlechtere Ausstattung) Abweichungen vom Nutzwert des Bewertungsobjektes vor. Diese werden aber durch die auf das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte angewandte Multifaktorenanalyse ausgeglichen.

Im Anhang des Gutachtens sind die Merkmale der Vergleichsobjekte und die Nutzwerte für die einzelnen Wohnwertmerkmale aufgeführt.

4.4.2 Wertung und Mietfeststellung

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Mieterhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die aus sachverständiger Sicht wohnwertbeeinflussenden Merkmale wurden durch die Ermittlung des Nutzwertes mittels Multifaktorenanalyse ausreichend gewürdigt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete werden der Nutzwert des Bewertungsobjektes und der mittlere Nutzwert der Vergleichsobjekte mittels Dreisatz zueinander ins Verhältnis gesetzt.

lfd. Nr.	Straße	Gebäudeart	Baujahr	Nutzwert	Mietänderung	Nettokaltmiete €/m ²
01	Großbeerenstraße	MFH	1910	62,00	2012/N	8,00
02	Dieselstraße	MFH	1915	57,00	2012/B	5,82
03	Großbeerenstraße	MFH	1912	58,00	2011/B	5,84
04	Heinrich-von-Kleist-Straße	MFH	1931	66,00	2011/B	6,69
05	Kastanienallee	MFH	1910	60,50	2010/N	8,00
06	Dieselstraße	MFH	1930	61,00	2010/N	7,20
07	Großbeerenstraße	MFH	1910	63,00	2008/N	7,81
Auswertung						
min. Miete in €/m ²						5,82
max. Miete in €/m ²						8,00
Mittelwert Miete in €/m ²						7,05
Mittelwert Nutzwert der Vergleichsobjekte						61,07

Somit errechnet sich unter Berücksichtigung des sich aus der Multifaktorenanalyse ergebenden Nutzwertes in Höhe von 67,5 % folgende ortsübliche Miete:

$$(7,05 \text{ €/m}^2 \times 67,50 \%) / 61,07 \% = 7,79 \text{ €/m}^2 \text{ nettokalt}$$

5. Zusammenfassung

Die Ermittlung der ortsüblichen Miete erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt werden repräsentative Vergleichsobjekten ausgewählt, die den durch den Gesetzgeber vorgegebenen Wohnwertmerkmalen (Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe) des Bewertungsobjektes weitgehend entsprechen.

Im zweiten Schritt werden das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte einem einheitlichen bewertungstheoretischen Berechnungsmodell, der Multifaktorenanalyse, unterzogen. Als Ergebnis hieraus resultiert für beide Größen ein Nutzwert, der eine theoretische Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt ermöglicht.

Der Vorteil der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels einzelner Vergleichsmieten gegenüber dem Mietspiegel liegt in der bekannten Qualität und Aktualität der Stichprobe. So wird die Vergleichsmietenauswahl bewusst auf qualitätsähnliche Objekte in vergleichbaren Lagen beschränkt.

Des Weiteren können durch die Multifaktorenanalyse die Merkmale des Bewertungsobjektes sehr individuell erfasst werden.

Um möglichst genau für den hier anstehenden konkreten Einzelfall die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, wird daher der individuellen Ermittlung anhand von Vergleichsobjekten und einer Multifaktorenanalyse der Vorrang vor den Mietspiegelwerten eingeräumt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine überdurchschnittlich ausgestattete Wohnung. Die sich gemäß Punkt 4.4.2 ergebende Miete von 7,79 €/m² nettokalt liegt daher auch über den Mittelwert der Vergleichsobjekte von 7,05 €/m² nettokalt.

Nach den vorhergehenden Untersuchungen ergibt sich für die Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Großbeerenstraße in 14482 Potsdam folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Stichtag	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Nettokaltmiete in €
23. August 2012	74,34	7,79	579,11

Bei der ausgewiesenen Miete handelt es sich um eine Nettokaltmiete, d.h. die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung sind nicht enthalten.

Berlin, den 15. November 2013

Dipl.-Geol. Björn Jansen