Dipl.-Geol. Björn Jansen

Von der Industrie- und Handelskammer zu
Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mieten für Grundstücke und Gebäude

Monopolstraße 45, D-12109 Berlin

Gutachten bestätigt: Berliner Mietspiegel 2013 kein Beweismittel

Prof. Dr. Walter Krämer, Leiter des Institutes für Wirtschafts- und Sozialstatistik der TU Dortmund, hat in seinem anliegenden Gutachten vom 26. Mai 2014 (mitgeteilt durch RA Burkhard Rauch, Berlin) zusammenfassend Folgendes festgestellt:

Der Berliner Mietspiegel 2013 verletzt – wie seine Vorgänger – verschiedene wissenschaftliche Grundsätze und ist daher nicht als qualifiziert zu werten.

Herr Prof. Dr. Krämer hat insbesondere nachfolgende Mängel festgestellt:

- Die dem Mietspiegel zugrundeliegende Stichprobe erlaubt beträchtliche Zweifel hinsichtlich ihrer Repräsentativität.
- Die Definition der Mietspiegelzellen und die Zuordnung der Wohnungen zu diesen Zellen ist stellenweise systemwidrig.
- Die bei der Berechnung der Nettomieten in Anschlag gebrachten Abschläge für Betriebskosten entsprechen nicht der Mietenwirklichkeit.
- Ungenügende Dokumentation verschiedener Arbeitsschritte.
- Die per Regressionsanalyse ermittelten Zu- und Abschläge sind nicht mehr als Phantasieprodukte; sie beruhen im Wesentlichen auf Annahmen und Vermutungen, deren Berechtigung nur ungenügend nachgewiesen ist, und dokumentieren eine weitgehende Unkenntnis zentraler mathematisch-statistischer Methoden und Modelle.

Diese vernichtende Kritik macht den Berliner Mietspiegel als Schätzungsgrundlage insgesamt ungeeignet. **Er genügt daher auch nicht als einfacher Mietspiegel**, da wie o. a. die Zuordnung der Wohnungen zu den Mietspiegelzellen systemwidrig ist und somit falsche Werte ausgewiesen werden.

Diese Kritik an der Zuordnung der Wohnlagen hat der Unterzeichner in seinen Mietgutachten schon oft geäußert. Nun wird sie von berufener Seite bestätigt. Prof. Dr. Krämer führt in seinem Gutachten weiterhin aus, dass **in Berlin offenbar das Homogenitätsprinzip verletzt wird**:

„So bedeutet die Lage „mittel“ etwas völlig anderes, je nachdem ob sich die Wohnung im Innen- oder Außenstadtbereich befindet. Eine mittlere Wohnlage im inneren Stadtbereich bedeutet (Methodenbericht S. 66): Die Bebauung hat eine einfache Struktur mit guten Zustand, das Angebot an freien Grünflächen ist vorhanden, aber begrenzt, das Straßenbild ist vergleichsweise gepflegt und die Einzelhandelsstruktur zufriedenstellend. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Eine mittlere Lage im Außenbereich dagegen ist charakterisiert durch eine offene Bebauung und ein umfangreiches Angebot an Frei- und Grünflächen. Die Einzelhandelsversorgung ist eher auf einzelne Standorte konzentriert und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht mehr ganz so bequem.

Hier werden offenbar Äpfel mit Birnen in einem Topf geworfen. Aus Sicht der Statistik ist es dringend angezeigt, die Wohnlagen in Innen- und Außenbezirke aufzutrennen.“

Telefon (030) 66 63 80 09
E-Mail b.jansen@berlin.de
Web-Site http://www.berlinermietdatenbank.de

Im Berliner Mietspiegel werden somit aus Mieten, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen nicht zusammen erfasst werden sollten, Mietspiegelfelder gebildet. Eine solche Vorgehensweise führt zwangsläufig zu falschen Werten.

Die im Senatsurteil vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 99/09 geforderte Indizwirkung, dass die im Mietspiegel angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben, ist somit nicht gegeben (siehe auch Einfache Mietspiegel als Schätzungsgrundlage – ein Kommentar). Der Berliner Mietspiegel 2013 ist daher als Schätzungsgrundlage ungeeignet.

Zusammenfassend kann man nur hoffen, dass die Gerichte Einwendungen gegenüber dem Berliner Mietspiegel nun offener sind und auch anderen Begründungs- und Beweismitteln – wie Sachverständigengutachten – wieder mehr Bedeutung zumessen (anliegend auch das Mietgutachten, das zur Einholung des Gutachtens des Herrn Prof. Dr. Krämer geführt hat).

Berlin, den 19.06.2014

Dipl.-Geol. Björn Jansen

Telefon (030) 66 63 80 09
E-Mail b.jansen@berlin.de
Web-Site http://www.berlinermietdatenbank.de

technische universität
dortmund

Professor Dr. Walter Krämer
Institut für Wirtschafts- und Sozialstatistik

Gutachterliche Stellungnahme

zu den statistischen Aspekten des Berliner Mietspiegels 2013, insbesondere zu den Fragen, ob die Wohnlageklassifizierung und die Abhängigkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete von Sondermerkmalen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht

1. Übersicht und Zusammenfassung

Der Berliner Mietspiegel 2013 wurde vom Land Berlin und verschiedenen Interessenverbänden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Ein „qualifizierter" hat anders als ein gewöhnlicher Mietspiegel den § 558 des BGB zu beachten, d.h. insbesondere nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt … worden" zu sein, woraus dann eine dem „normalen" Mietspiegel nicht zukommende prozessual wirksame Vermutung für die richtige Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete folgt. [1]

[1] Derzeit liegen für die Bundesrepublik Deutschland mehr als 90 derartige qualifizierte Mietspiegel vor. Siehe etwa Freund, S., Hilla, V., Missal, D., Promann, J. und Woeckener, B. (2013): Qualifizierte Mietspiegel: Verbreitung, Standardisierungsnotwendigkeiten und Qualitätsdefizite," *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 66,S. 259-263, oder Börstinghaus, U. und Börstinghaus, C. (2003): „Qualifizierte Mietspiegel in der Praxis," *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht* 6, 377-416.

Postanschrift: D-44221 Dortmund Hausanschrift: Vogelpothsweg 78, Einfahrt 23, CDI Gebäude, D-44227 Dortmund
Tel.: (0231) 755-3125 • FAX: (0231) 755-5284 • e-Post: walterk@statistik.tu-dortmund.de

Ob allerdings ein Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen genügt, kann nie durch die beteiligten Interessengruppen, sondern nur durch die Wissenschaft entschieden werden. Und hier muss ich leider konstatieren, dass der Berliner Mietspiegel 2013 wie seine Vorgänger verschiedene wissenschaftliche Grundsätze verletzt und deshalb nicht als qualifiziert zu werten ist.

- Die dem Mietspiegel zugrundeliegende Stichprobe erlaubt beträchtliche Zweifel hinsichtlich ihrer Repräsentativität.
- Die Definition der Mietspiegelzellen und die Zuordnung der Wohnungen zu diesen Zellen ist stellenweise systemwidrig.
- Die bei der Berechnung der Nettomieten in Anschlag gebrachten Abschläge für Betriebskosten entsprechen nicht der Mietenwirklichkeit.
- Die per Regressionsanalyse ermittelten Zu- und Abschläge sind nicht viel mehr als Phantasieprodukte; sie beruhen im Wesentlichen auf Annahmen und Vermutungen, deren Berechtigung nur ungenügend nachgewiesen ist, und dokumentieren eine weitgehende Unkenntnis zentraler mathematisch-statistischer Methoden und Modelle.

Auch die fehlende Dokumentation verschiedener Analyseschritte, etwa die regressionsanalytische Ermittlung der Zu- und Abschläge zu den Tabellenwerten des Mietspiegels, reicht nach Mehrheitsmeinung in der Literatur bereits aus, einem Mietspiegel das Prädikat „qualifiziert" abzuerkennen.[2] So wird etwa das bei der Regressionsanalyse verwendete Modell nirgends explizit genannt.

---

[2] „Dabei umfasst die Erfordernis anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze insbesondere [...] eine Dokumentation der jeweils verwendeten Verfahren der Datenerhebung und Datenauswertung." (B. Woeckener, J. Promann und S. Freund: „Qualifizierte Mietspiegel", Wirtschaftswissenschaftliches Studium 10, Oktober 2012, S. 540.

2. Allgemeine statistische Probleme von Mietspiegeln und die Bestimmung der Mietspiegelzellen

Jeder Mietspiegel stellt seine Autoren vor im Wesentlichen zwei statistische Probleme:

(i) Wie teile ich den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der jeweiligen Gemeinde in möglichst homogene Typenklassen auf? Mit anderen Worten, welche Wohnungen sollen mit welchen anderen "vergleichbar" sein?

(ii) Wie finde ich die Vergleichsmieten in diesen Klassen?

Diese Problemkreise sind unabhängig voneinander und für alle Mietspiegel aller Städte immer dieselben; wenn man will, kann man die ganze, inzwischen riesige Literatur zur statistischen Problematik von Mietspiegeln als ein fortwährendes Ringen um ihre optimale oder zumindest adäquate Beantwortung verstehen.

Viele Konflikte entzünden sich dabei an einem Missverständnis, was unter „Vergleichsmieten" zu verstehen ist. Denn **die** Vergleichsmiete, im Sinn einer „Sollmiete", selbst bei Kenntnis aller wohnwertbestimmenden Merkmale, gibt es nicht, auch bei völlig identischen Wohnungen (außer dass vielleicht die eine links und die andere rechts vom Aufzug liegt) wird man in der Praxis immer noch unterschiedliche Mieten finden. Der wichtigste Grund ist zugleich der in fast allen Mietspiegeln am konsequentesten missachtete: die Person des Mieters. Es ist in der Praxis wohlbekannt und durch zahlreiche Zeugnisse belegt, dass Langzeitmietverhältnisse, auch wenn alle paar Jahre ein Anpassung erfolgt, eher niedrige Mieten induzieren, Wohnungen mit häufigem Mieterwechsel dagegen höhere. Und zwar auch bei kompletter Übereinstimmung aller sonstigen Merkmale einer Wohnung. Genau deshalb hat der Gesetzgeber schließlich die Mietpreisspannen eingeführt. In München etwa wurde in einem Rechtsstreit um den dortigen Mietspiegel selbst von der Mieterseite eingeräumt, dass in gewissen Stadtteilen, "obwohl die Wohnungen innerhalb weniger Jahre errichtet wurden und nur ganz geringe Wohnwertunterschiede aufweisen", die Mieten doch noch "sehr stark streuen", und auch in anderen Städten wie etwa Freiburg

sind solche Effekte festzustellen: "Wer vor 1985 in seine Wohnung einzog, bezahlt etwa 4,- DM/m^2 weniger Miete als ein Mieter, der zu Beginn der 90er Jahre einen Vertrag abgeschlossen hat."[3]

Wie also findet man das Intervall der „üblichen" (man beachte die Mehrzahl!) Mieten eines Mietspiegelfeldes?

In Berlin liegt dafür eine Hybridkonstruktion von Tabellen- und Regressionsmietspiegel vor. Tabellenmietspiegel heißt: Nach Einteilung in Klassen (alias Mietspiegelfelder) bestimmt man für jede Klasse die ortsüblichen Vergleichsmieten getrennt. Regressionsmietspiegel heißt: Man nutzt auch Informationen aus anderen Klassen aus. Unter bestimmten Voraussetzungen (und **nur** unter bestimmten Voraussetzungen, dazu weiter unten mehr) lassen sich Vergleichsmieten dann besser schätzen. Etwa, indem man unterstellt, dass die durchschnittlichen Quadratmetermieten von guten zu schlechten Lagen für Alt- und Neubauten um den gleichen Betrag sinken, so dass der Unterschied der Durchschnittsmieten bei Neubauten zugleich auch Informationen über den Unterschied der Durchschnittsmieten bei Altbauten liefert. Ist die getroffene Unterstellung korrekt (aber nur dann), so lassen sich damit per Regressionsmietspiegel die Informationen einer Gruppe auch für andere Gruppen nutzen, und lässt sich so die Schätzgenauigkeit verbessern.

Der Berliner Mietspiegel 2013 ist hybrid, weil die zunächst nur nach Tabellenfeldern ausgewiesenen Vergleichsmieten noch um regressionsanalytisch ermittelte Zu- und Abschläge erweitert werden.

Zunächst zum korrekten Umgang mit der Frage (i): Wie sind die mietspiegelrelevanten Wohnungen in Typenklassen aufzuteilen? Hier schreibt der Gesetzgeber als Mindestkriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie seit neuestem auch die energetische Ausstattung vor. Offen bleibt dabei die Frage, in wie viele Ausprägungen jedes dieser Merkmale zerfällt, und wie diese Ausprägungen den einzelnen Wohnungen zugeordnet werden. Hier gibt es noch keinen Konsens (und wird es wohl auch nie einen geben). Wie viele Arten oder Größenklassen soll man unterscheiden? Was geht alles in die

---

[3] Freiburger Institut für angewandte Sozialwissenschaft e.V.: *Die ortsüblichen Vergleichsmieten der Stadt Freiburg 1995 - Gutachten zur Fortschreibung des Freiburger Regressionsmietspiegels*, Freiburg 1995,S. 54).

Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung ein? Wie viele verschiedene Wohnlagen soll es geben? Im Mietspiegel für Hamburg etwa sind nur zwei Wohnlagen vorgesehen, im Mietspiegel für München vier, im Mietspiegel für Frankfurt fünf. Hier liegt also der Berliner Mietspiegel mit den drei Wohnlagen einfach, gut und mittel in der Mitte, und hebt sich in dieser Hinsicht nicht negativ von anderen Projekten ab.

Problematisch ist dagegen die Zuordnung von Wohnungen zu den Lagen einfach, mittel oder gut sowie die Definition der Lagen selbst. Denn hier wird in Berlin ganz offenbar das Homogenitätsgebot verletzt. So bedeutet die Lage „mittel" etwas völlig anderes, je nachdem ob sich die Wohnung im Innen- oder Außenstadtbereich befindet. Eine mittlere Wohnlage im inneren Stadtbereich bedeutet (Methodenbericht S. 66): Die Bebauung hat eine einfache Struktur mit gutem Zustand, das Angebot an freien Grünflächen ist vorhanden, aber begrenzt, das Straßenbild ist vergleichsweise gepflegt und die Einzelhandelsstruktur zufriedenstellend. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Eine mittlere Wohnlage im Außenbereich dagegen ist charakterisiert durch eine offene Bebauung und ein umfangreiches Angebot an Frei- und Grünflächen. Die Einzelhandelsversorgung ist eher auf einzelne Standorte konzentriert und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht mehr ganz so bequem.

Hier werden offenbar Äpfel und Birnen in einem Topf geworfen. Aus Sicht der Statistik ist es dringend angezeigt, die Wohnlagen in Innen- und Außenbezirke aufzutrennen.

Am 8. Mai 2014 habe ich mir das strittige Objekt in der Seelingstraße 34 von außen persönlich angesehen. Von der nahe gelegenen U-Bahn-Station Sophie-Charlotte Platz bis zur Wohnung habe ich mehr Restaurants, Bars, Bistros, Kneipen und Cafés gezählt als eine mittlere deutsche Kleinstadt überhaupt besitzt, von der Apotheke bis zum Bestattungsunternehmen gibt es in Steinwurfweite alles, was man zum Leben und zum Sterben braucht. Die Straße ist verkehrsberuhigt und begrünt, die soziale Infrastruktur ganz offenbar intakt.

Hier ein von mir abgelichteter Aufruf zu einem Nachbarschafts-Flohmarkt, den es vermutlich nicht gegeben hätte, wäre man ohne großes Zusammengehörigkeitsgefühl:

Straßen-Flohmarkt

Samstag, 10. Mai von 11:00-17:00 Uhr

Die Anwohner aus dem Kiez können auf den in der Karte bezeichneten Gehwegbereichen Stände aufstellen und ihre gebrauchten Gegenstände verkaufen. Die Standgebühr beträgt 3,- €.

DIE TEILNAHMEBEDINGUNGEN:

- Verkauf von Gebrauchtwaren nur durch Anwohner des Wohnviertels am Klausenerplatz.
- Die Stände (Tapeziertische etc.) dürfen ausschließlich auf den Gehwegen aufgestellt werden.
- Die Stände müssen so platziert werden, dass ausreichend Platz für den Fußgängerverkehr bleibt und

Zunächst hätte ich keinerlei Probleme, diese Wohnlage über „mittel" hinauszuheben und als „gut" zu klassifizieren, und auf keinen Fall darf sie mit einer Wohnlage am Stadtrand ohne gastronomische Infrastruktur, mit einem ganz anderen Sozialkosmos, in einem Topf geworfen werden.

3. Die Repräsentativität der Stichprobe

Der Berliner Mietspiegel 2013 beruht auf rund 10.000 von insgesamt über einer Million freifinanzierten mietspiegelrelevanten Wohnungen in Berlin (siehe Tabelle 1 auf S. 7 des Methodenberichts der Firma F+B GmbH). Dabei ist weniger der Auswahlsatz von weniger als 1:100, als vielmehr die Auswahl selber das Problem. Denn die Daten zu rund 4000 Mietspiegelwohnungen entstammen Befragungen von Mietern (zu den übrigen wurden die Vermieter gefragt). Dazu wurden wie schon bei den Vorgängermietspiegeln über 100.000 Haushalte

postalisch nach Mietspiegelrelevanz und „grundsätzlicher Gesprächsbereitschaft“ abgefragt. Und hier liegt ein Problem: Selbst wenn die Haushalte für jede Mietspiegelzelle zufällig gezogen worden sind (ein großes Wenn, die konkrete Vorgangsweise ist hier wie auch bei vielen anderen Produktionsschritten nur unzureichend dokumentiert), also diese Ausgangsstichprobe als repräsentativ gewertet werden kann, die letztendlich verbleibende Stichprobe kann es vermutlich nicht. Dazu ist die Schwundquote von der ursprünglichen sehr viel größeren Brutto- zur letztendlichen Nettostichprobe viel zu groß.

Wer stimmt denn typischerweise einer solchen durchaus lästigen Befragung zu? Das sind doch nicht die vielbeschäftigten Jungmanager oder Selbstständigen mit den hohen Einkommen und den hohen Mieten. Das sind doch eher die braven Beamten, die seit 20 Jahren in der gleichen Wohnung leben und ihr Geld aufs Sparbuch tragen. Solche Haushalte sind aber ceteris paribus eher in den unteren Mietpreissegmenten anzutreffen.

Die verzerrende Wirkung einer solchen sogenannten „Selbstselektion“ ist in der Umfrageforschung wohlbekannt und gut dokumentiert.[4] Bis zur Darlegung des Gegenteils ist also auch im vorliegenden Kontext wie schon bei den Vorgängermietspiegeln von einer solchen Verzerrung auszugehen.

4. Die Berechnung der Netto-Kaltmieten

Der Berliner Mietspiegel 2013 weist wie fast alle anderen Mietspiegel die Netto-Kaltmieten pro Quadratmeter aus. Allerdings sind in vielen Mietverträgen in den vereinbarten Mietzahlungen noch die einen oder anderen Betriebs- und Nebenkosten enthalten. Diese sind also zunächst aus den jeweiligen tatsächlichen Mietzahlungen herauszurechnen, welche die Interviewer bei den auskunftswilligen Haushalten bzw. bei den Vermietern erhoben hatten. Und auch hier geht einiges nicht mit rechten Dingen zu. So ist etwa auf S. 21-22 des Methodenberichts zur Ermittlung der Netto-Kaltmiete aus der Brutto-Kaltmiete zu lesen: „Verminderung der aus den Mietunterlagen entnommenen Bruttokaltmiete

[4] Siehe etwa A. Theobald, M. Dreyer und T. Starsetzki (Hrg.): *Online-Marktforschung – theoretische Grundlagen und praktische Erfahrungen,* Berlin 2001 (Springer).

um die spaltenspezifischen **durchschnittlichen** Betriebskostenvorauszahlungen"(Betonung von mir). Diese durchschnittlichen Betriebskosten **pro Quadratmeter** sind für verschiedene Baualters- und Ausstattungsklassen in einer Tabelle auf S. 22 des Methodenberichtes angegeben. Für eine Neubauwohnung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC sind das etwa 1,48 Euro pro Monat und Quadratmeter.

Nun ist es aber doch nach aller Erfahrung so, dass in diesen Betriebskosten je nach Wohnung oft auch quadratmeterunabhängige Komponenten wie etwa Aufzug, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung, Gemeinschaftsantenne usw. enthalten sind. Werden diese unabhängig von der Wohnungsgröße gleichmäßig auf die Mieter aufgeteilt, geben die Quadratmeterdurchschnitte die tatsächlichen Betriebskosten nicht richtig wieder. Insbesondere sind die so berechneten Netto-Kaltmieten bei großen Wohnungen durch überhöhten Abzug von quadratmeterbezogen Betriebskosten zu klein, und bei kleinen Wohnungen durch unzureichende Berücksichtigung der tatsächlichen Betriebskosten zu groß. So werden etwa bei einer Neubauwohnung von 100 Quadratmetern insgesamt 148 Euro kalte Betriebskosten und bei einer Neubauwohnung von 50 Quadratmetern nur 74 Euro kalte Betriebskosten von der Bruttomiete abgezogen, und das wäre im letzten Fall zu wenig und im ersten Fall zu viel.

Teilinklusivmieten mit Berücksichtigung nur ausgewählter Kostenarten wurden dagegen wie schon bei den Vorgängermietspiegeln komplett von der weiteren Analyse ausgeschlossen. Auch hier sind mögliche Verzerrungsmechanismen denkbar. Etwa, dass es sich hier bevorzugt um ältere Verträge mit niedrigeren Mieten handelt (neue Verträge werden laut Methodenbericht fast nur noch auf Basis Netto-Kalt geschlossen).

5. Die Extremwertbereinigung

Der eigentlichen Konstruktion des Berliner Mietspiegels 2013 ist wie bei seinen Vorgängern eine „Extremwertbereinigung" vorgeschaltet. (S. 19 des Methodenberichts). Hier ist völlig unstrittig, dass reine Gefälligkeitsmieten am unteren und möglicherweise sogar rechtswidrige Wuchermieten am oberen Ende der

Preisskala vor einer weiteren Analyse zu eliminieren sind. Aber die hier dafür gewählte, rein mechanisch-statistische Vorgangsweise, nämlich die Eliminierung aller Werte außerhalb eines 95%-Vertrauensintervalls für den jeweiligen Zellenmittelwert, ist für diese Zwecke ungeeignet, ja sogar kontraproduktiv, genauso wie die Charakterisierung von Ausreißern als „Mietwerte, die signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen." Hier missversteht man ganz offensichtlich, wie auch an verschiedenen anderen Stellen des Methodenberichts, die Bedeutung des statistischen Signifikanzbegriffs. Denn der hängt nicht nur von der Größe eines Effektes, also dem eigentlichen Gegenstand des Interesses, sondern ganz entscheidend auch von der Stichprobengröße ab. Dazu weiter unten mehr.

Zunächst zum „Vertrauensintervall". Vertrauensintervalle im Sinn der Mathematischen Statistik (oft auch „Konfidenzintervalle" genannt) sind Intervalle mit zufällig bestimmten Rändern, welche einen Parameter einer Grundgesamtheit, etwa einen unbekannten Durchschnitt, mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit, dem sogenannten Konfidenzniveau, überdecken. Im vorliegenden Kontext ist damit offenbar das unbekannte arithmetische Mittel eines Tabellenfeldes gemeint. Aber diese Konfidenzintervalle dafür werden mit wachsender Belegung beliebig klein, d.h. immer mehr Mieten fallen heraus. Es wäre deshalb interessant zu wissen, in welchen Tabellenfeldern die meisten „Extremwerte" angefallen sind.

Vermutlich wurde aber kein Vertrauensintervall, sondern lediglich um den Zellenmittelwert ein Intervall von +/– zwei Standardabweichungen der Zellenwerte gelegt. Aber auch diese Prozedur wäre für eine zuverlässige Elimination von Gefälligkeits- und Wuchermieten ungeeignet, da von den empirischen Standardabweichungen der einzelnen Zellen abhängig. Angenommen etwa, zwei benachbarte Mietspiegelzellen melden beide einen Mittelwert von 6 Euro. Aber in der ersten liegen die gemeldeten Mieten zufällig dicht beieinander, mit Standardabweichung 0,5. In der zweiten Zelle ist die Streuung zufällig etwas größer, mit Standardabweichung 1. Dann fallen in der ersten Zelle alle Mieten

jenseits von 5 und 7, in der anderen alle Mieten jenseits von 3 und 8 aus der weiteren Analyse heraus, und das ist sachlogisch kaum zu begründen. Stattdessen sollte man die Elimination von Ausreißern außerstatistisch mit Blick auf die jeweiligen Einzelfälle vornehmen.

6. Mittelwerte und Spannen in den einzelnen Tabellenfeldern

Das korrekte Hin- und Herrechnen zwischen Brutto- und Nettomieten sowie die Elimination von Ausreißern sind Probleme für sich. Davon völlig unabhängig ist die Bestimmung der korrekten Durchschnitte und Spannen für die wie auch immer definierten Nettomieten, gegeben die den Wohnwert bestimmenden Merkmale wie Lage, Ausstattung, Baujahr usw. Dazu geht der Berliner Mietspiegel 2013 so wie seine Vorgänger in zwei Stufen vor: (i) die Berechnung der mittleren Nettomiete, gegeben diese Merkmale, und (ii): die Berechnung der Schwankung um diese mittlere Nettomiete herum. Beide Prozeduren werfen aus Sicht der Mathematischen Statistik Fragen auf.

Die mittlere Miete in den einzelnen Tabellenfeldern ergibt sich zunächst noch ohne Probleme. Man kann zwar darüber streiten, ob der hier gewählte „Berliner Mittelwert" als Durchschnitt von arithmetischem Mittel und Median der Weisheit letzten Schluss bedeutet, aber das ist marginal. Mehr als problematisch sind dagegen die Zu- und Abschläge auf diesen Mittelwert. Dazu im übernächsten Abschnitt mehr.

Ein weiteres und davon völlig unabhängiges Problemfeld entsteht durch den Sachverhalt, dass man in der Mietspiegelpraxis kaum jemals **alle** Mieten einer Zelle zur Verfügung hat. Man hat es vielmehr, so wie auch im Berliner Mietspiegel 2013, mit einer Stichprobe zu tun, und damit sind auch oberen und unteren Spannengrenzen einer Zelle nur als **Schätzungen**, und zwar als sehr unzuverlässige Schätzungen, der wahren Spannengrenzen zu verstehen. Auch dieser Aspekt wird an keiner Stelle des Endberichtes angesprochen.

7. Die Interpretation der Spannen

Hier konstatiere ich auch im Berliner Mietspiegel 2013 eine gewisse Konfusion. Und zwar versucht man, durch die Einführung von Sondermerkmalen die Schwankung der Mieten innerhalb der Spannen sozusagen zu erklären. Hätte man dann die Auswirkungen aller Sondermerkmale korrekt erfasst, so die implizite Intention, wäre die „korrekte" Miete damit sozusagen vollständig determiniert.

Dieser Versuch muss aber scheitern, denn auch bei völlig identischen Wohnungen werden die Mieten, wie oben dargelegt, dennoch weiter variieren.

Obwohl zuweilen so verstanden, dienen die Sondermerkmale des Berliner Mietspiegels also nicht der Annäherung an eine Sollmiete, sie führen vielmehr neue Mietspiegelzellen ein (in denen dann idealerweise die Spannen kleiner sind). Das Sondermerkmal „modernes Bad" etwa zerlegt jede existierende Mietspiegelzelle in zwei neue, eine mit und eine ohne modernes Bad.

Und für diese neuen Zellen bräuchte man dann auch neue Spannen, so wie etwa in einigen älteren mir bekannten Münchener Mietspiegeln auch ausgeführt.[5] Im Idealfall sind diese natürlich beträchtlich kleiner, aber vorhanden sind sie dennoch weiterhin. Dergleichen Überlegungen sucht man aber im Berliner Mietspiegel 2013 vergebens.

8. Die regressionsanalytische Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Unabhängig von der Interpretation der Zu- und Abschläge ist deren konkrete und korrekte Bestimmung. Und hier gibt es weitere Probleme. So wird etwa im Berliner Mietspiegel 2013 gegen alle Logik einfach unterstellt (S. 31 des Methodenberichts), dass etwa eine moderne Küchenausstattung bei einer 100-Quadratmeter-Altbauwohnung einen durchschnittlichen Mietzuschlag von 86

[5] Siehe *Mietspiegel für München 2003 – Statistik, Dokumentation und Analysen,* S. 40.

Euro im Monat, bei einer 50-Qadratmeter-Wohnung aber nur einen Mietzuschlag von 43 Euro im Monat erzeugt. Das erscheint mir unplausibel und bedarf einer empirischen Unterfütterung. Immerhin ist es ja die Küche als solche, die hier zählt. Gleiches gilt für ein modernes Bad oder eine von der Badewanne getrennte Dusche. Dass der Zuschlag mit der Größe der Wohnung steigt, ist vielleicht noch zu begründen, nicht aber die im Berliner Mietspiegel 2013 unterstellte strikte Proportionalität.

Völlig unabhängig davon ist das Zustandekommen dieser Zu- und Abschläge an sich. Das geschieht hier mittels Regressionsanalyse, und da gehen bei einem langjährigen gewählten Fachgutachter für Statistik der Deutschen Forschungsgemeinschaft und Herausgeber zweier statistischer Fachzeitschriften alle Alarmleuchten auf Rot. Denn eine korrekte Regressionsanalyse ist alles andere als einfach und in wirtschaftswissenschaftlichen Anwendungen eher die Ausnahme.[6] Dazu ist zunächst zu klären, ob die abhängige Variable – hier: die Nettokaltmiete pro Quadratmeter – wirklich wie hier ohne weitere Argumente unterstellt linear von den zugrunde gelegten Einflussgrößen abhängt, ob alle relevanten Einflussgrößen erfasst sind, und ob es Wechselwirkungen gibt. Und da sind doch beträchtliche Zweifel angezeigt. Anders als noch im Mietspiegel 2009 wird zwar eine Wechselwirkung zwischen Baujahr und Sondermerkmalen zugestanden (d.h. der Effekt eines Sondermerkmals hängt vom Baujahr ab), aber dabei bleibt es dann auch. Besonders unplausibel erscheint mir dabei die Unterstellung, dass der durchschnittliche Mietaufschlag für ein gegebenes Sondermerkmal nicht davon abhängt, wie viele andere Sondermerkmale es schon gibt.

Dergleichen Unterstellungen kann man mit statistischen Methoden testen. Das ist aber ausweislich der mir verfügbaren Unterlagen nicht geschehen. Damit ist aber bis zum Beweis des Gegenteils von einem fehlspezifizierten statistischen Modell des Einflusses der Sondermerkmale auszugehen.

---

[6] Siehe etwa Krämer, W., et al.: "Diagnostic checking in practice," *The Review of Economics and Statistics* 1985, S. 118 - 123. Hier wird gezeigt, dass fast alle in der Praxis benutzten Regressionsmodelle die Realität systematisch verzerren. Die für solche Tests nötige Methodologie findet man in Krämer, W. und Sonnberger, H.: *The Linear Regression Model under Test* (Heidelberg 1986). Konkret zu Regressionsanalysen in Mietspiegeln siehe Krämer, W.: "Pro und Contra die Erstellung von Mietspiegeln mittels Regressionsanalyse", *Wohnungswirtschaft und Mietrecht* 4/1992, 172-175.

Auch der Ausschluss bestimmter Sondermerkmale wie etwa Verkehrslärmbelästigung oder energetischer Sanierungszustand allein aufgrund fehlender statistischer Signifikanz oder wegen Unplausibilität entspricht nicht dem Standard der modernen Mathematischen Statistik.[7] Völliger Unfug sind auch die in Tabelle 7 auf S. 31 des Methodenberichtes aufgeführten t-Werte und Konfidenzintervalle, denn die sind nur dann korrekt, wenn sich die Störgrößen des Regressionsmodells als unabhängige Zufallsvariablen mit identischer Varianz modellieren lassen. Und das ist mit größter Wahrscheinlichkeit hier nicht der Fall.

Davon abgesehen ist das rein mechanische Kriterium der statistischen Signifikanz aber auch für sich alleine mehr als zweifelhaft. Ein statistisch signifikanter Schätzwert sagt zunächst doch nur, dass die Nullhypothese, dass kein Einfluss vorliegt, zu verwerfen ist. Wie und warum diese Ablehnung zustandekommt, bleibt dabei zunächst völlig offen. Bei großen Stichproben etwa führen selbst kleinste Effekte zur Ablehnung der Nullhypothese "kein Einfluss", während bei kleinen Stichproben oder wenig variierenden Regressoren selbst große Einflüsse falsch dem Zufall zugeschrieben werden, die Hypothese "kein Einfluss" also nicht verworfen wird. Oder anders und etwas weniger technisch ausgedrückt: Eine statistisch signifikante Einflussgröße muss durchaus nicht auch sachlich großen Einfluss haben, und eine sachlich bedeutsame Einflussgröße kann durchaus als statistisch insignifikant aus einer Analyse hervorgehen. Bezogen auf die Sondermerkmale des Berliner Mietspiegels 2013 bedeutet dies, dass durchaus sinnvolle, d.h. mit größeren potentiellen Mietendifferenzen einhergehende Typenunterscheidungen wie insbesondere die Energieeffizienz und die Lämbelästigung möglicherweise aus rein formalstatistischen Erwägungen heraus unterbleiben.

---

[7] Siehe etwa Krämer, W. und Arminger. G.: "The Cult of Statistical Significance - What Economists Should and Should Not Do to Make their Data Talk", *Schmollers Jahrbuch* 131, 2011, S. 455-468.

9. Fazit für die streitgegenständliche Wohnung Seelingstraße 34

Ausgehend von den in diesem Gutachten dargelegten Gründen ergibt sich als Antwort auf die Fragen aus dem Beweisbeschluss des Amtsgerichtes Charlottenburg vom 10. Februar 2014 folgendes Fazit:

(i) Die Einordnung der Wohnung in die Lage „mittel" entspricht nicht wissenschaftlichen Grundsätzen, sie verletzt das Homogenitätsprinzip: Hier werden Wohnungen völlig unterschiedlicher Lagen in einen Topf geworfen.

(ii) Die Berechnung von Zu- und Abschlägen auf die mittlere Miete eines Tabellenfeldes widerspricht ebenfalls wissenschaftlichen Grundsätzen, und zwar aus mindestens zwei Gründen: Erstens werden die Zu- und Abschläge selber nicht nach den Regeln der statistischen Kunst geschätzt, und zweitens erfordert jedes Sondermerkmal eine eigene Mietspiegelzelle mit eigenem Streubereich.

Dortmund, den 26. Mai 2014

Prof. Dr. Walter Krämer

Dipl.-Geol. Björn Jansen
Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mieten für Grundstücke und Gebäude
Monopolstraße 45, 12109 Berlin

Gutachten Nr. 464/12

(1. Ausfertigung)

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung im Vorderhaus, des Hauses

Seelingstraße 36
in
14059 Berlin-Charlottenburg

Auftraggeber: Herr Burkhard Rauch
Walter-Benjamin-Platz 6
10629 Berlin

Zusammenfassendes Ergebnis:

Stichtag	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Nettokaltmiete in €
19. Juni 2012	131,71	7,19	946,99

Ausgang: 9. Juli 2012

Telefon (030) 66 63 80 09
b.jansen@berlin.de
www.berlinermietdatenbank.de

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. ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

3.1 Vorbemerkungen
3.2 Beurteilung der Wohnung mittels Multifaktorenanalyse
3.3 Gewichtung der Wohnwertmerkmale
3.4 Vergleichsobjekte
3.4.1 Vorbemerkungen
3.4.2 Wertung und Mietfeststellung

4. MIETSPIEGELDISKUSSION

5. ZUSAMMENFASSUNG

Anlage: Vergleichsobjekte
Anlage: Nutzwerte
Anlage: Fotodokumentation
Anlage: Grundriss
Anlage: Lageplan
Anlage: Stadtplan - Daten von OpenStreetMap, CC-BY-SA 2.0

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorgang und Auftrag

Auftraggeber:	Herr Burkhard Rauch Walter-Benjamin-Platz 6 10629 Berlin
Aufgabenstellung:	Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung im Vorderhaus, des Hauses Seelingstraße 36 in 14059 Berlin
Objekt:	Seelingstraße 36 in 14059 Berlin-Charlottenburg
Stichtag:	19. Juni 2012
Ortsbesichtigung:	Dienstag, den 19. Juni 2012, 10:00 Uhr
Teilnehmer:	sowie der Unterzeichner als Sachverständiger
Unterlagen:	Mietvertrag, Grundriss, Vergleichsmieten aus dem Objekt, Klageschrift

Beim Ortstermin wurde um Auskunft gebeten, ob Sachen in die Wohnung eingebracht bzw. Ergänzungen und Verbesserungen vorgenommen worden sind. Diese werden nachfolgend bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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. Zugrunde gelegt wird die sich aus der Mietvertrag ergebende Wohnfläche von 131,71 m².

1.1 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 Vergleichsmiete 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/Mietobjekt

Der Mietvertrag vom 1. Juni 2002 stand dem Unterzeichner zur Verfügung. Das Mietverhältnis begann am 1. Juni 2002 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Mietobjekt

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine 5- Zimmerwohnung bestehend aus:

5 Zimmer, Küche, Wannenbad, Duschbad, 2 Flure, Balkon und Austritt.

Des Weiteren ist ein Kellerraum vermietet.

Lt. Mietvertrag beträgt die Wohnungsgröße:	131,71 m²
Lt. Klageschrift beträgt die derzeitige Nettokaltmiete:	833,21 € bzw. 6,33 €/m²

2. BESCHREIBUNG

2.1 Lage

Objektadresse:	Seelingstraße 36 in 14059 Berlin-Charlottenburg
Baublock:	Danckelmannstraße, Christstraße, Nehringstraße und Seelingstraße
Straße:	Anliegerstraße (Spielstraße), zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag, Standstreifen und Parkbuchten
Parkmöglichkeiten:	am Straßenrand
Fußweg:	vorhanden
Radweg:	nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen:	gering, da Anliegerstraße
umliegende Bebauung:	überwiegend 5- bis 6-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bebauung (ohne Grenzabstand zu Nachbargebäuden)
Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzung oder sonstige Nutzung:	beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, da sich aber im Erdgeschoss des Hauses ein Restaurant und im Nachbarhaus eine Eisdiele befinden, wird davon ausgegangen, dass zeitweilige Beeinträchtigungen vorliegen in der nachfolgenden Multifaktorenanalyse wird daher unter dem Merkmal "Immissionen" ein Abzug von einem Punkt vorgenommen

Einkaufsmöglichkeiten:	täglicher bis mittelfristiger Bedarf in der Umgebung, < 500 m entfernt, langfristiger Bedarf z. B. an der Wilmersdorfer Straße, > 500 m entfernt
öffentlicher Personennahverkehr:	Buslinie an der Schloßstraße, ca. 300 m entfernt, S-Bahnhof Westend, ca. 700 m entfernt
öffentliche Einrichtungen, insbesondere Schulen:	z. B. Nehring-Grundschule, ca. 200 m entfernt, Schule am Schloss (integrierte Sekundarschule), ca. 400 m entfernt, zahlreiche Kitas
öffentliche Grünzonen:	Park des Schlosses Charlottenburg, ca. 700 m entfernt
Individualverkehr:	Autobahnanschlussstelle Kaiserdamm der A 100, ca. 600 m entfernt, z. B. Spandauer Damm als Hauptverbindungsstraße, ca. 500 m entfernt
Lagequalität gemäß Mietspiegel:	gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel als mittlere Wohnlage einzustufen

2.2 Art

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus (Ladeneinheit im Erdgeschoss)
Baujahr:	1904, Sanierung in 2001 bis 2003
Bauweise:	geschlossen (ohne seitlichen Grenzabstand zu Nachbargebäuden)
Konstruktion:	konventionelle Mauerwerksbauweise, unterkellert
Geschosszahl:	6-geschossig (incl. Dachgeschoss)
Dach:	Mansarddach
Fassade:	EG mit Bossenputz, Obergeschosse mit Stuckelementen, hofseitige Fassaden mit Glattputz
technische Einrichtungen:	Klingel- und Gegensprechanlage, Kabelanschluss (im Gebäude), Personenaufzug (Zugang nur im EG, zwischen dem 2. und 3. sowie dem 4. und 5. Obergeschoss), der Mieter hat keinen Zugang zum Aufzug
Hauseingang/Treppenhaus:	Eingangsbereich des Vorderhauses mit Fliesenboden und -sockel, Wände mit Anstrich und Stuckelementen, Treppenhaus mit Holztraljengeländer, Treppenstufen mit Linoleumbelag, Wände mit Putz/Anstrich

gewerbliche Nutzung:	Ladeneinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses (Restaurant)
Außenanlagen:	befestigter und begrünter Hof mit Sitzgelegenheiten, gestaltete Müllstandsfläche, Spielplatzbereich (durch Mieter errichtet)
Parken:	keine Parkplätze auf dem Grundstück vorhanden

2.3 Beschaffenheit

Grundriss (siehe auch Anlage):	die Wohnung besteht aus 5 Zimmern, Küche, Wannenbad, Duschbad, 2 Fluren, Balkon und Austritt; die Räume sind normal geschnitten, die Küche und das Bad sind normal geschnitten, es liegen 2 Durchgangszimmer vor, insgesamt liegt ein unterdurchschnittlicher Grundriss vor
Ausrichtung der Räume:	2 Zimmer sind nach Süden zur Straße und 3 Zimmer sind nach Osten zum Hof ausgerichtet, die Küche und das Bad sind nach Norden zum Hof ausgerichtet
Belichtung und Belüftung:	die Zimmer sind insgesamt durchschnittlich belichtet, die Küche und das Bad sind leicht unterdurchschnittlich belichtet
Außensitzfläche:	Austritt nach Süden zur Straße ausgerichtet, kleiner Balkon nach Osten zum Hof ausgerichtet
Kellerraum:	zur Wohnung gehört ein Kellerraum
Instandhaltungszustand:	das Haus weist insgesamt einen überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf (das Gebäude wurde von 2001 bis 2003 saniert), lediglich das Treppenhaus des Seitenflügel weist einen schlechten Instandhaltungszustand auf, des Weiteren weist der Putz der Hoffassade einige kleinere Fehlstellen auf die Haupterschließung der Wohnung erfolgt durch das Vorderhaus, in der nachfolgenden Multifaktorenanalyse wird der Unterhaltungszustand daher höher bewertet als wenn die Wohnung nur durch den Seitenflügel erschlossen werden könnte

2.4 Ausstattung der Wohnung

Lage der Wohnung:	Vorderhaus,
Herstellung:	1904, Modernisierung in 2001/2002
Wohnfläche:	131,71 m²
Art der Räume:	5 Zimmer, Küche, Wannenbad, Duschbad, 2 Flure, Ausstritt und Balkon.
Fußböden:	in den Wohnräumen abgezogene Dielen, in der Küche Linoleum und in den Sanitärräumen Fliesen
Wände:	in den Sanitärräumen türhohe Fliesen, in der Küche Fliesen im Arbeitsbereich, ansonsten Tapezierung/Anstrich
Decken:	3 Zimmer und Flur mit aufwändigem Stuck, Wannenbad, Küche und Flur mit abgehängter Decke und Einbauspots
Türen:	Mehrfüllungstüren
Fenster:	Wohnräume mit Kastendoppelfenstern, Küche und Wannenbad mit Isolierglasfenstern, Duschbad mit Einfachfenster
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Herd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine
Badausstattung:	Wannenbad mit Einbauwanne, Handwaschbecken, wandhängendes WC-Becken, Waschmaschinen-anschluss, Heizkörper als Handtuchhalter Duschbad (bodeneben mit Glastür), Handwaschbecken, wandhängendes WC-Becken
Elektroinstallation:	zeitgemäß
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung
Zusammenfassung:	die Wohnung weist eine zeitgemäße, gute Ausstattung auf

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):

keine

Kategorie II (vorübergehende, behebbare Mängel):

- Balkongitter verrostet
- alter Wasserfleck in einem Zimmer

Kategorie III (nicht unmittelbar überprüfbare Mängel):

keine

3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

3.1 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 ortsüblichen Miete 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.

3.2 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.

3.3 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 27 %, das Merkmal Art mit 8 %, das Merkmal Größe mit 10 %, das Merkmal Gebäudebewertung (Beschaffenheit sowie Gebäudeausstattung) mit 25 % und das Merkmal Innenausstattung mit 30 % gewichtet.

Lage (max. 27 Punkte)

Kriterien:	allgemeine Wohnlage		
	einfach	0,00	
	mittel	4,00	
	gut	8,00	
	Immissionen	5,00	
	Versorgungslage	3,00	
	öffentl. Nahverkehr	4,00	
	Schulen/Kita	3,00	
	Naherholung	2,00	
	Individualverkehr	2,00	
		27,00	27,00 Punkte

Art (max. 8 Punkte)

Kriterien:	Hochhaus	0,00	
	Mehrfamilienhaus	4,00	
	Stadtvilla	8,00	
		8,00	8,00 Punkte

Größe (max. 10 Punkte)

Kriterien:	bis ca. 40,00 m²	10,00	
	ca. 60,00 m²	8,00	
	ca. 90,00 m²	7,00	
	ca. 120,00 m²	6,00	
	ca. 150,00 m²	5,00	
		10,00	10,00 Punkte

Gebäudebewertung (max. 25 Punkte)

Kriterien:	Gebäudeerscheinung	3,00	
	Grundriss	3,00	
	Aussicht	2,00	
	Belichtung	3,00	
	Außensitzfläche	3,00	
	Personenaufzug	4,00	
	Kfz-Abstellplätze	2,00	
	Unterhaltungszustand	5,00	
		25,00	25,00 Punkte

Innenausstattung (max. 30 Punkte)

Kriterien:	Küche	10,00	
	Bad	10,00	
	Fußböden	4,00	
	Fenster	4,00	
	Elektrik	2,00	
		30,00	30,00 Punkte
			= 100,00 Punkte

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

Interpolationen und Ergänzungen sind unter Beachtung des einschlägigen Marktverhaltens je nach Einzelfall notwendig, um eine sachgerechte Nutzwertermittlung, unter Berücksichtigung der Auswahl der Vergleichsobjekte, vorzunehmen.

Multifaktorenanalyse				
Lage (max. 27 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Wohnlage	gut	8,00	4,00	
	mittel	▸ 4,00		
	einfach	0,00		
Immissionen	Anliegerstraße	▸ 5,00	4,00	
	innerörtliche Verbindungsstraße	▸ 3,00		
	Hauptverkehrsstraße	1,00		
	Hauptverkehrsstraße sowie weitere Immissionen	0,00		
Versorgungslage (Läden in einer Entfernung bis ca. 500 m)	täglicher bis langfristiger Bedarf	3,00	2,00	
	täglicher bis mittelfristiger Bedarf	▸ 2,00		
	täglicher Bedarf	1,00		
	täglicher Bedarf in einer Entfernung > 500 m	0,00		
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	U- oder S-Bahn in einer Entfernung bis ca. 500 m	4,00	2,00	
	Bus oder Straßenbahn in einer Entfernung bis ca. 500 m	▸ 2,00		
	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 in einer Entfernung bis ca. 2,0 km	▸ 2,00	2,00	
	Verbindungsstraße in einer Entfernung bis 500 m	1,00		
	Verbindungsstraße in einer Entfernung > 500 m	0,00		18,00

Art (max. 8 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Art	Hochhaus	0,00	4,00	4,00
	Mehrfamilienhaus	▸ 4,00		
	Stadtvilla	8,00		
Größe (max. 10 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Größe (ca.)	bis ca. 40,00 m²	10,00	5,50	5,50
	ca. 60,00 m²	8,00		
	ca. 90,00 m²	7,00		
	ca. 120,00 m²	▸ 6,00		
	ca. 150,00 m²	▸ 5,00		
Gebäudebewertung (max. 25 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Gebäude-erscheinung	repräsentative Gestaltungsmerkmale	▸ 3,00	2,50	
	normaler Typenbau	▸ 1,50		
	besonders schlichte Erscheinung	0,00		
Grundriss	gut	3,00	0,50	
	durchschnittlich	▸ 1,50		
	nachteilig	▸ 0,00		
Aussicht	gute Sichtstrecke, Blick auf Gartenanlagen oder städtebauliche Attraktionen	2,00	1,00	
	durchschnittlich	▸ 1,00		
	mit Störeinflüssen, eingeengtes Sichtfeld	0,00		
Belichtung und Belüftung	gut, überwiegend Südwestlagen	3,00	1,50	
	durchschnittlich	▸ 1,50		
	überwiegend Nordlagen	0,00		
Außensitzfläche	groß und geräumig	3,00	0,75	
	durchschnittlich	▸ 1,50		
	ohne	▸ 0,00		
Personenaufzug	vorhanden	4,00	0,00	
	nicht vorhanden	▸ 0,00		
Kfz-Abstellplätze	vorhanden	2,00	0,00	
	vorhanden (mit Entgelt)	1,00		
	nicht vorhanden	▸ 0,00		

Unterhaltungs-zustand	guter baulicher Zustand mit besonderen Qualitäts-merkmalen (z.B. neue Steigleitungen, sanierte Fassaden)	▸ 5,00	3,50	
	durchschnittlich, ohne besondere Qualitäts-merkmale	▸ 2,50		
	stark nachteilige Bauunterhaltung	0,00		9,75
Ausstattung (max. 30 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Küche	zeitgemäße Einbauküche und zusätzliche Elektro-geräte, Wand- und Bodenfliesen	▸ 10,00	7,00	
	Herd und Spüle, Wand- und Bodenfliesen bzw. vergleichbarer Belag	▸ 4,00		
	ohne Geräte, ohne Wand- und Bodenfliesen	0,00		
Bad	mehrere Bäder oder Wannenbad und Gäste-WC, Wände und Boden mit Fliesen oder Natur-stein, besondere Objektausstattung	▸ 10,00	10,00	
	zeitgemäßes Bad mit Wand- und Bodenfliesen	4,00		
	unzeitgemäße Ausstattung, keine Wand- und Bodenfliesen	0,00		
Fußböden	hochwertige Boden-beläge (z. B. Parkett)	▸ 4,00	3,00	
	unbehandelte Dielen, unbehandeltes Parkett, gebrauchsfähiger Teppichboden	▸ 2,00		
	ohne Bodenbelag, nur Estrich	0,00		

Fenster	alle Räume mit zeitgemäßen Isolierglasfenstern	4,00	2,00	
	überwiegend Kastendoppelfenster	▸ 2,00		
	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 **nich**t gleichzeitig betrieben werden	0,00		24,00
Gesamtsumme der Merkmale = Nutzwert des Objektes				**61,25**

3.4 Vergleichsobjekte

3.4.1 Vorbemerkungen

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

Ausreißermieten, die nur wenige Prozent des Marktes ausmachen, liegen im vorliegenden Fall bei über 9,00 €/m² nettokalt. Die üblichen Mieten liegen zwischen rd. 4,50 €/m² nettokalt und rd. 9,00 €/m² nettokalt.

Am häufigsten treten sie in einer Spanne von etwa 5,00 €/m² nettokalt bis etwa 8,00 €/m² nettokalt auf. Die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewählten Vergleichsmieten liegen in etwa in dieser Spanne und bilden sie somit repräsentativ ab.

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

3.4.2 Wertung und Mietfeststellung

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Mietenerhebung 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 ortsüblichen Miete werden der Nutzwert des Bewertungsobjektes und der mittlere Nutzwert der Vergleichsobjekte mittels Dreisatz zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Tabelle 1: Recherchierte Mieten

lfd. Nr.	Straße	Wohnlage	Ausstat-tung	Wohn-fläche	Nutz-wert	Nettokalt-miete €/m²
01	Poschinger Straße 16	mittel	SH, BAD, IWC	103,49	60,50	8,50
02	Thorwaldsenstraße 3	mittel	SH, BAD, IWC	118,79	47,50	5,04
03	Nehringstraße 11	mittel	SH, BAD, IWC	110,00	57,00	6,91
04	Horstweg 24	mittel	SH, BAD, IWC	91,28	51,50	4,95
Auswertung						
min. Miete in €/m²						4,95
max. Miete in €/m²						8,50
Mittelwert Miete in €/m²						6,35
Mittelwert Nutzwert der Vergleichsobjekte						54,13

Somit errechnet sich unter Berücksichtigung des sich aus der Multifaktorenanalyse ergebenden Nutzwertes in Höhe von 61,25 % folgende ortsübliche Miete:

(6,35 €/m² x 61,25 %) / 54,13 % = 7,19 €/m² nettokalt

4. Mietspiegeldiskussion

Für die hier zu bewertende Wohnung wäre eine Einstufung in das Mietspiegelfeld K 2 des Berliner Mietspiegels 2011 vorzunehmen. Dieses gibt die ortsüblichen Nettokaltmieten für die Wohnungen in der Baualtersklasse bis 1918, in mittlerer Wohnlage, in der Größenklasse 90 m² und mehr und mit der Ausstattung Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung wieder.

Mietspiegelfeld K 2

Preisspanne:	4,19 - 6,44 €/m²
Mittelwert:	5,08 €/m²

Wie die Recherche des Unterzeichners ergeben hat, spiegelt die Preisspanne von 4,19 €/m² bis 6,44 €/m² nettokalt allerdings nicht ausreichend die zu bewertende Lage wider, da insbesondere Neuvermietungsmieten weit höher liegen.

Gemäß der Broschüre "Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 1. Juli 2002 sollte die Differenzierung der Lage in Abhängigkeit von der Größe und Verschiedenartigkeit des Wohnungsmarktes vorgenommen werden. Dies kann entweder im Rahmen der Mietspiegelerhebung oder durch zusätzliche Erhebungen bzw. Auswertungen (z. B. Bodenrichtwertkarte) geschehen.

Trotz der Größe und Verschiedenartigkeit des Berliner Wohnungsmarktes unterscheidet der Berliner Mietspiegel aber nur zwischen den drei üblichen Lageklassen "einfach", "mittel" und "gut". So werden z.B. Wohnungen in mittlerer Stadtrandlage in einen Topf geworfen mit Wohnungen in mittlerer Lage im Stadtzentrum, obwohl dort ein ganz anderes Mietniveau herrscht.

Vergleicht man z. B. - wie vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vorgeschlagen - die Bodenrichtwerte in mittlerer Lage am Stadtrand und im Stadtzentrum so ergeben sich enorme Unterschiede.

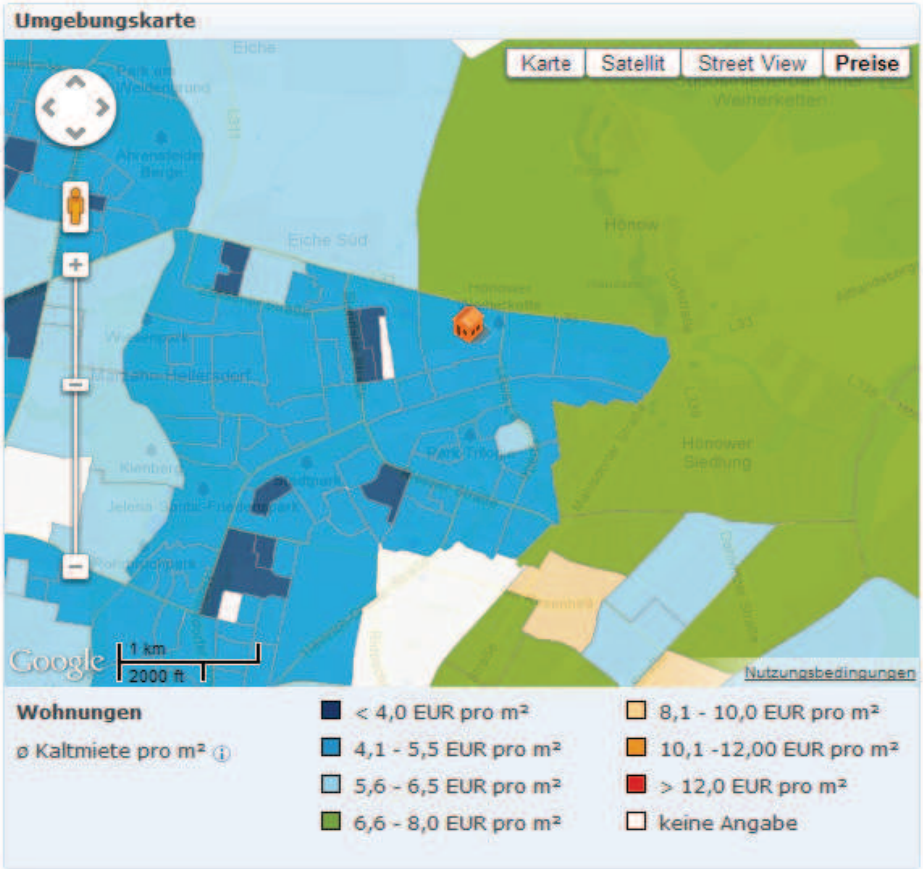
So beträgt der Bodenwert z. B. in mittlerer Lage in Berlin-Hellersdorf 120,00 €/m² (z. B. Quedlinburger Straße), während er im Bereich des Bewertungsobjektes fast das fünffache, also 550,00 €/m² beträgt. Derartige Lagen gleichwertig zu behandeln entspricht nicht den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln.

Die nachfolgende Karte entstammt dem Immobilienportal "ImmobilienScout".

Sie weist für die direkte Umgebung des Bewertungsobjektes in 2011 zwei Preisklassen mit Mieten von 5,60 €/m² bis 8,00 €/m² nettokalt auf. Der Mietspiegel weist dagegen lediglich Mieten von 4,19 €/m² bis 6,44 €/m² nettokalt als ortsüblich aus.

Dieser Vergleich zeigt sehr deutlich, dass das Raster des Berliner Mietspiegels für das Lagemerkmal viel zu grob ist.

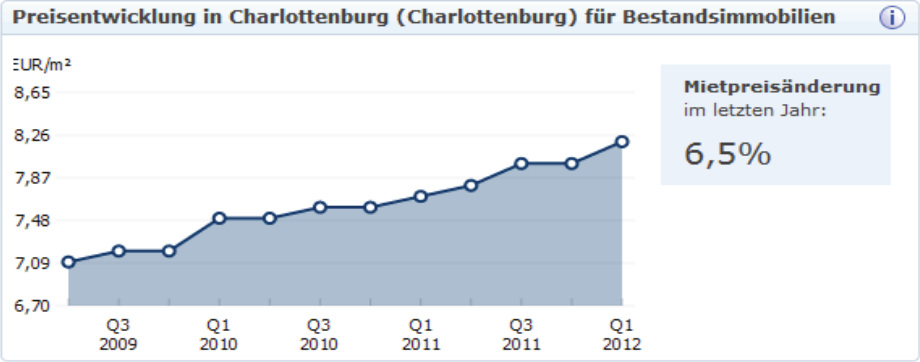
Die nachfolgende Karte zeigt die Angebotsmieten in der Umgebung der oben erwähnten Quedlinburger Straße in Berlin-Hellersdorf auf.



In dieser Lage liegen die Angebotsmieten in den Preisklassen < 4,00 €/m² nettokalt und 4,10 bis 5,50 €/m² nettokalt. Für diese Stadtrandlage ist die vom Berliner Mietspiegel ausgewiesene Preisspanne von 4,19 €/m² bis 6,44 €/m² nettokalt zutreffend. Diese Lage ist aber nicht mit der Lage des Bewertungsobjektes in der Innenstadt vergleichbar.

Aber auch in dieser Lage wird deutlich wie mietpreisprägend der Berliner Mietspiegel ist. Der in der obigen Karte dargestellte grüne Bereich mit Angebotsmieten von 6,60 €/m² bis 8,00 €/m² nettokalt liegt in der Gemeinde Hoppegarten des Bundeslandes Brandenburg. In dieser Gemeinde gibt es keinen Mietspiegel, sodass der Markt die Preise regeln muss.

Zudem muss weiter berücksichtigt werden, dass die Mietdaten des Berliner Mietspiegels (Stichtag 1.09.2010) bald 2 Jahre alt sind und somit den Trend der steigenden Mieten in Berlin-Charlottenburg nicht mehr abbilden können.



So sind lt. ImmobilienScout die Mieten in Charlottenburg bei Bestandimmobilien alleine in 2011 um 6,50 % gestiegen.

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 der zu bewertenden Wohnung um ein Objekt mit einem guten Wohnwert in mittlerer (lt. Berliner Mietspiegel), aber sehr nachgefragter Lage im betrachteten Marktsegment der sanierten Altbauwohnungen. Aufgrund der guten Ausstattung liegt die berechnete Vergleichsmiete von 7,19 €/m² nettokalt über dem Mittelwert der Vergleichsobjekte von 6,35 €/m² nettokalt.

Nach den vorhergehenden Untersuchungen ergibt sich für die Wohnung im Vorderhaus, des Hauses Seelingstraße 36 in 14059 Berlin-Charlottenburg folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Stichtag	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Nettokaltmiete in €
19. Juni 2012	131,71	7,19	946,99

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

Berlin, den 9. Juli 2012

Dipl.-Geol. Björn Jansen