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. 804/16

(1. Ausfertigung)

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine teilsanierte Wohnung im Vorderhaus, Erdgeschoss rechts des Hauses

xy in 12045 Berlin-Neukölln

Zusammenfassendes Ergebnis:

Stichtag	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Nettokaltmiete in €
22. Juli 2015	76,35	8,05	614,62

GLIEDERUNG

1.	ALLGEMEINES
1.1 1.2 1.3	Vorgang und Auftrag Allgemeine Grundlagen Vertragliche Grundlagen/Mietobjekt
2.	BESCHREIBUNG
2.1 2.2 2.3 2.4 2.5	Lage Art Beschaffenheit Ausstattung Mängel
3.	ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE
J .	
3.1 3.2 3.3 3.4 3.4.1	Vorbemerkungen Beurteilung der Wohnung mittels Multifaktorenanalyse Gewichtung der Wohnwertmerkmale Vergleichsobjekte Vorbemerkungen Wertung und Mietfeststellung
3.1 3.2 3.3 3.4 3.4.1 3.4.2	Vorbemerkungen Beurteilung der Wohnung mittels Multifaktorenanalyse Gewichtung der Wohnwertmerkmale Vergleichsobjekte Vorbemerkungen
3.1 3.2 3.3 3.4 3.4.1 3.4.2	Vorbemerkungen Beurteilung der Wohnung mittels Multifaktorenanalyse Gewichtung der Wohnwertmerkmale Vergleichsobjekte Vorbemerkungen Wertung und Mietfeststellung

Anlage 1: Fotodokumentation

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorgang und Auftrag

Auftraggeberin:

Aufgabenstellung: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine

teilsanierte Wohnung im Vorderhaus, Erdgeschoss

rechts des Hauses xy in 12045 Berlin.

Objekt:

Stichtag: 22. Juli 2015

Ortsbesichtigung: Freitag, den 7. Oktober 2016

Teilnehmer:

Unterlagen: Daten zum Objekt

Die in der Anlage beigefügten Fotos wurden an dem 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 mitgeteilte Wohnfläche von 76,35 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 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

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung bestehend aus:

3 Zimmer, Küche, Bad und Flur.

Mitvermietet ist ein Kellerraum.

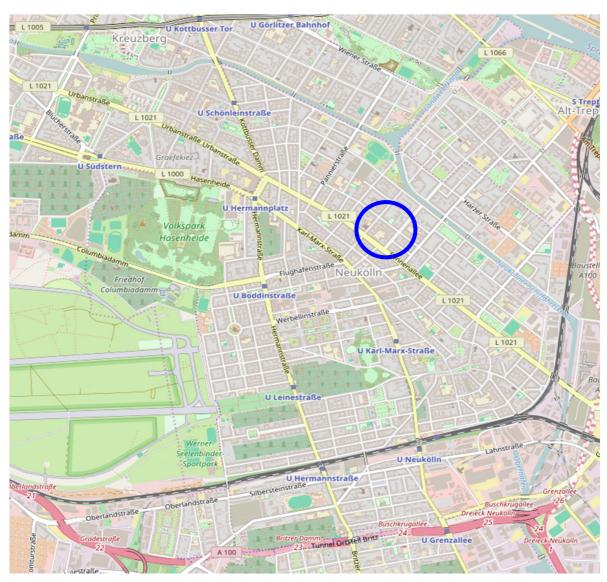
Lt. Information der Auftraggeberin beträgt die Wohnfläche:

76,35 m²

2. BESCHREIBUNG

2.1 Lage

Objektadresse:



Quelle: www.openstreetmap.org

die Wohnung liegt im Baublock Elbestraße, Sonnenallee, Fuldastraße und Weserstraße



Quelle: www.openstreetmap.org

Lagequalität gemäß Mietspiegel: gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel

als einfache Wohnlage einzustufen

Straße: Anliegerstraße, zweispurig ausgebaut mit

Standstreifen, Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster

Parkmöglichkeiten: am Straßenrand

Fußweg: vorhanden

Radweg: vorhanden

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Verkehrsaufkommen: gering bis mittel

umliegende Bebauung: Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, tlw.

mit Ladeneinheiten in den Erdgeschossen

Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzung oder

sonstige Nutzung:

beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen

festgestellt werden

Einkaufsmöglichkeiten: täglicher Bedarf bis langfristiger Bedarf an der

Sonnenallee und an der Karl-Marx-Straße, bis ca.

1.000 m entfernt

öffentlicher Personennahverkehr: Buslinie, z. B. an der Sonnenallee, ca. 300 m

entfernt, U-Bahnhof Rathaus Neukölln, ca. 500 m

entfernt

öffentliche Einrichtungen, insbesondere Schulen:

z. B. Elbe-Schule (Grundschule), ca. 150 m entfernt, Ernst-Abbe-Gymnasium, ca. 300 m entfernt, mehrere

Kitas

öffentliche Grünzonen: Weigandufer, ca. 350 m entfernt, Volkspark

Hasenheide, ca. 1.500 m entfernt

das Weigandufer ist zwar keine größere,

zusammenhängende Grünzone, bietet aber trotzdem

einen Erholungswert, in der nachfolgenden Multifaktorenanalyse mit 0,50 Punkten bewertet

Individualverkehr: Sonnenallee als Verbindungsstraße, ca. 300 m

entfernt, Autobahnanschlussstelle Buschkrugallee

(A100), ca. 2.700 m entfernt

2.2 Art

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1900

Bauweise: geschlossen (Länge des Baukörpers > 50 m)

Konstruktion: konventionelle Mauerwerksbauweise, unterkellert

Geschosszahl: 5-geschossig (zzgl. Dachgeschoss)

Dach: Mansarddach

Fassade: Glattputz, Teilflächen farblich abgesetzt

technische Einrichtungen: Klingel- und Gegensprechanlage, rückkanalfähiger

Breitbandkabelanschluss

Hauseingang/Treppenhaus: Holz-Hauseingangstür mit Glasausschnitt,

Eingangsbereich mit Wand- und Bodenfliesen und

Stuckverzierungen

gewerbliche Nutzung: keine vorhanden

Außenanlagen: befestigte und begrünte Hoffläche, Müllstandsfläche

Parken: am Straßenrand

2.3 Beschaffenheit

Grundriss: die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad

und Flur, die Zimmer, das Bad und die Küche sind normal groß geschnitten, insgesamt liegt ein

durchschnittlicher Grundriss vor

Ausrichtung der Räume: die Zimmer sind nach Nordosten zur Straße, die

Küche und das Bad sind nach Südwesten zum Hof

ausgerichtet

Belichtung und Belüftung: die Zimmer, die Küche und das Bad sind insgesamt

normal belichtet, eine Querlüftung ist möglich

Außensitzfläche (Balkon/Loggia): keine Außensitzfläche vorhanden

negativ: kein Balkon/Loggia vorhanden

Keller-/Abstellraum: zur Wohnung gehört ein Kellerraum

Instandhaltungszustand: das Objekt weist insgesamt einen leicht

unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf

2.4 Ausstattung der Wohnung

1900 Herstellung: Wohnfläche: 76,35 m² Art der Räume: 3 Zimmer, Küche, Bad und Flur. Fußböden: in den Zimmern und im Flur abgezogene Dielen, im Bad und in der Küche zeitgemäße Fliesen in den Wohnräumen gespachtelte Wände, in der Wände: Küche Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, im Bad türhohe zeitgemäße Fliesen in den Zimmern Anstrich, im Bad, in der Küche und Decken: im Flur abgehängte Decke mit Einbauspots Türen: Holz-Füllungstüren Fenster: in allen Räumen Isolierglasfenster, in den Zimmern mit Rollläden 4-Plattenherd und Spüle Küchenausstattung: zeitgemäße Ausstattung mit Einbauwanne, Badausstattung: Handwaschbecken, wandhängendem WC, Handtuchwärmer Elektroinstallation: zeitgemäße Elektrik Zentralheizung/Durchlauferhitzer für Küche und Bad Heizung/Warmwasser: Wärmeverteilung: Radiatoren die Wohnung wurde in 2010 saniert und mit einer Zusammenfassung:

versehen

durchschnittlichen, zeitgemäßen Ausstattung

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):

keine

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 22 %, das Merkmal Art mit 6 %, das Merkmal Größe mit 10 %, das Merkmal Beschaffenheit mit 23 % und das Merkmal Ausstattung mit 39 % gewichtet.

Lage (max. 22 Punkte)

Wohnlage nach Mietspiegel Imagewert Immissionen Versorgungslage öffentl. Nahverkehr Schulen/Kita Naherholung Individualverkehr	4,00 2,00 3,00 3,00 3,00 3,00 2,00 2,00	22,00 Punkte
kte)		
Hochhaus Mehrfamilienhaus Stadtvilla	0,00 3,00 6,00 6,00	6,00 Punkte
Punkte)		
ca. 40,00 m ² ca. 60,00 m ² ca. 90,00 m ² ca. 120,00 m ² ca. 150,00 m ²	10,00 8,00 7,00 6,00 5,00	
	10,00	10,00 Punkte
(max. 23 Punkte)		
Baujahr Altbau bis 1949 Neubau ca. 1964 Neubau ca. 1972 Neubau ca. 1983 Neubau ca. 1990 Neubau ca. 2010 Außensitzfläche Gebäudeerscheinung Personenaufzug	4,00 3,00 4,00 5,00 6,00 8,00 3,00 3,00 4,00	
	Imagewert Immissionen Versorgungslage öffentl. Nahverkehr Schulen/Kita Naherholung Individualverkehr kte) Hochhaus Mehrfamilienhaus Stadtvilla Punkte) ca. 40,00 m² ca. 60,00 m² ca. 90,00 m² ca. 120,00 m² ca. 120,00 m² ca. 150,00 m² ca. 1949 Neubau ca. 1964 Neubau ca. 1972 Neubau ca. 1983 Neubau ca. 1990 Neubau ca. 2010 Außensitzfläche Gebäudeerscheinung Personenaufzug	Imagewert

Ausstattung (max. 39 Punkte)

Kriterien:	Küche	11,00	
	Bad	11,00	
	Fußböden	6,00	
	Fenster	5,00	
	Elektrik	2,00	
	Besonderheiten	4,00	
		39,00	39,00 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. 22 Punkte)							
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe				
Wohnlage nach	gut	4,00						
Mietspiegel	mittel	2,00						
	einfach	▶ 0,00	0,00					
	gut	2,00						
Imagewert	mittel	▶ 1,00	1,00					
	einfach	0,00						
	Anliegerstraße	▶ 3,00						
Immissionen	innerörtliche	1,50	2,50					
IIIIIIIISSIONEN	Verbindungsstraße	▶ 1,50						
	Hauptverkehrsstraße	0,00						
	täglicher bis langfristiger Bedarf in einer Entfernung < 1.000 m	▶ 3,00	3,00					
Versorgungslage	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						
	U- oder S-Bahn in einer Entfernung bis ca. 500 m	▶ 3,00	3,00					
Anbindung an öffentliche	Bus oder Straßenbahn in einer Entfernung bis 500 m	1,50						
Verkehrsmittel	Bus oder Straßenbahn in einer Entfernung > 500 m	0,00						
	Grund- und Oberschule oder Kita und Grund- oder Oberschule in einer Entfernung bis 1,0 km	> 3,00	3,00					
Schulen	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						
	Grünzonen in einer Entfernung < 500 m	2,00						
Naherholung	Grünzonen in einer Entfernung < 1,0 km	1 ,00	0,50					
	Grünzonen in einer Ent- fernung > 1,0 km	▶ 0,00	0,50					
	Autobahn in einer Ent- fernung bis ca. 2,0 km	2,00						
Anbindung für den Individualverkehr	Verbindungsstraße in einer Entfernung bis 500 m) 1,00	1,00					
	Verbindungsstraße in einer Entfernung > 500 m	0,00]	14,00				

rt (max. 6 Punkte)			 	
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Α.,	Hochhaus	0,00	0.00	
Art	Mehrfamilienhaus	→ 3,00	3,00	0.00
väla (may 10 Dunkta	Stadtvilla	6,00		3,00
iröße (max. 10 Punkte Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Killenuiii	ca. 40,00 m ²	10,00	Dewertung	Summe
	ca. 60,00 m ²	▶ 8,00	-	
Größe (ca.)	ca. 90,00 m ²	→ 7,00	7,50	
arobe (ca.)		6,00	-	
	ca. 120,00 m ²	5,00	_	7.50
	ca. 150,00 m ²	3,00		7,50
Beschaffenheit (max. 2	23 Punkte)	_		
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Baujahr	Altbau bis 1949	→ 4,00	4,00	
	Neubau ca. 1964	3,00		
	Neubau ca. 1972	4,00		
	Neubau ca. 1983	5,00		
	Neubau ca. 1990	6,00		
	Neubau ca. 2010	8,00		
	groß und geräumig	3,00		
Außensitzfläche	durchschnittlich	1,50		
	ohne	▶ 0,00	0,00	
	villenartig, repräsentative Gestaltungsmerkmale	3,00		
Gebäudeerscheinung	normaler Typenbau) 1,50	1,50	
	besonders schlichte Erscheinung	0,00		
D	vorhanden	4,00		
Personenaufzug	nicht vorhanden	▶ 0,00	0,00	
	guter baulicher Zustand mit besonderen Qualitäts- merkmalen (z.B. neue Steigleitungen, sanierte Fassaden)	5,00		
Unterhaltungszustand	durchschnittlich, ohne besondere Qualitäts- merkmale) 2,50	2,00	
	stark nachteilige Bauunterhaltung	▶ 0,00		7,50

Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
	hochwertige Einbauküche, zusätzliche Elektrogeräte, Wand- und Bodenfliesen	11,00		
Küche	Herd und Spüle, Wand- und Bodenfliesen bzw. vergleichbarer Belag	4 ,00	4,00	
	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	11,00		
Jaa	zeitgemäßes Bad mit Wand- und Bodenfliesen	▶ 6,00	6,00	
	unzeitgemäße Ausstattung, keine Wand- und Bodenfliesen	0,00		
	hochwertige Boden- beläge (z. B. Parkett)	▶ 6,00	4,50	
Fußböden	unbehandelte Dielen, PVC, Teppichboden	▶ 3,00	4,50	
	ohne Bodenbelag, nur Estrich	0,00		
	überwiegend zeitgemäße Isolierglasfenster	> 5,00		
Fenster	überwiegend Kastendoppelfenster, Verbundfenster, ältere Isolierglasfenster	> 2,50	3,50	
	überwiegend Einfachfenster	0,00		
	zeitgemäße Elektrik, uneingeschränkte Nutzung aller Verbraucher	2 ,00	2,00	
Elektroinstallation	alte Unterverteilung, mehrere Verbraucher können gleichzeitig betrieben werden	1,00		
	alte Unterverteilung, mehrere Verbraucher können nich t gleichzeitig betrieben werden	0,00		
Besonderheiten	z. B. Mietergärten	4,00		
	nicht vorhanden	▶ 0,00	0,00	20,00

3.4 Vergleichsobjekte

3.4.1 Vorbemerkungen

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Vergleichsmieten wurden im vorliegenden Fall bei Berliner Hausverwaltungen, Wohnungsbaugenossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften recherchiert und sind innerhalb des bewertungsrelevanten Zeitraums, Juli 2011 bis Juli 2015, durch Neuvermietung vereinbart oder durch Bestandsmietenänderung (Mieterhöhung) geändert worden.

Um die Repräsentativität des Datenmaterials zu gewährleisten, wurde auf folgende Kriterien besonderen Wert gelegt:

- vergleichbare Wohnlage
- · vergleichbare Art
- vergleichbare Größe
- · vergleichbare Beschaffenheit
- vergleichbare Ausstattung

Zudem wurde auch die Verteilung der Eigentumsform auf dem Berliner Wohnungsmarkt berücksichtigt. Gemäß der Broschüre "Berlin-wohnenswerte Stadt", die Erhebungen des Zensus 2011 wiedergibt (aktuellere Daten wurden bisher nicht erhoben), sind etwa 72,2 % Mietwohnungsbestandes im Eigentum privater Vermieter, ca. 11,4 % gehören Wohnungsbaugenossenschaften und 16,4 % Wohnungsbaugesellschaften.

Die Berücksichtigung der Verteilung der Eigentumsform hat einen großen Einfluss auf das Rechercheergebnis, da insbesondere die Mieten der Wohnungsbaugenossenschaften mit Abstand die geringsten sind.

Insgesamt wurden rd. 740 Vergleichsmieten recherchiert, rd. 360 von privaten Vermietern, rd. 60 von Genossenschaften und rd. 320 von städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Um der Verteilung der Eigentumsform gerecht zu werden, wurden letztendlich 496 Vergleichsmieten in die Bewertung einbezogen. 358 Mieten sind privaten Vermietern, 57 sind Wohnungsbaugenossenschaften und 81 sind Wohnungsbaugesellschaften zuzuordnen.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel 2015 gibt es drei Wohnlagen, nämlich "einfach", "mittel" und "gut". Allerdings ist dies eine sehr starre Einordnung, die dem Geschehen auf dem Wohnungsmarkt nicht immer gerecht wird. So sind z. B. Wohnungen innerhalb des S-Bahnrings wesentlich begehrter als außerhalb des S-Bahnrings.

Die Vergleichsobjekte weisen naturgemäß Abweichungen zum Bewertungsobjekt auf. Es liegen sowohl positive (z. B. bessere Ausstattung) als auch negative (z. B. schlechtere Lagemerkmale) Abweichungen vom Nutzwert des Bewertungsobjektes vor. Diese Unterschiede werden aber durch die Verrechnung der Nutzwerte des Bewertungsobjektes und des Vergleichsobjektes nachfolgend ausgeglichen.

4. Mietspiegeldiskussion

Für die hier zu bewertende Wohnung wäre eine Einstufung in das Mietspiegelfeld G 1 des Berliner Mietspiegels 2015 (Stichtag 01.09.2014) vorzunehmen. Dieses gibt die ortsüblichen Nettokaltmieten für die Wohnungen in der Baualtersklasse bis 1918, in einfacher Wohnlage, in der Größenklasse 60,00 m² bis unter 90,00 m² und mit der Ausstattung Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung wieder.

Mietspiegelfeld G 1

Preisspanne: 4,40 - 7,52 €/m²
Mittelwert: 5.62 €/m²

Die vom Unterzeichner entsprechend der Eigentumsform berücksichtigten 496 Mieten (nettokalt) weisen folgende Spannen und folgenden Mittelwert vor:

Preisspanne: 2,00 - 10,41 €/m²

Mittelwert: 5,56 €/m²

Der Unterwert des Mietspiegelfeldes G 1 des Berliner Mietspiegels 2015 beträgt 4,40 €/m² nettokalt. Daher lässt der Unterzeichner Mieten von unter 4,20 €/m² nettokalt für die weiteren Berechnungen als sogenannte Ausreißermieten außen vor. Ebenso gehen Mieten über 11,00 €/m² nettokalt nicht in die Berechnungen ein.

Die Auswirkung auf den "bereinigten Mittelwert" ist gering. Die um die Ausreißer reduzierten Mieten weisen folgende Spanne und folgenden Mittelwert auf:

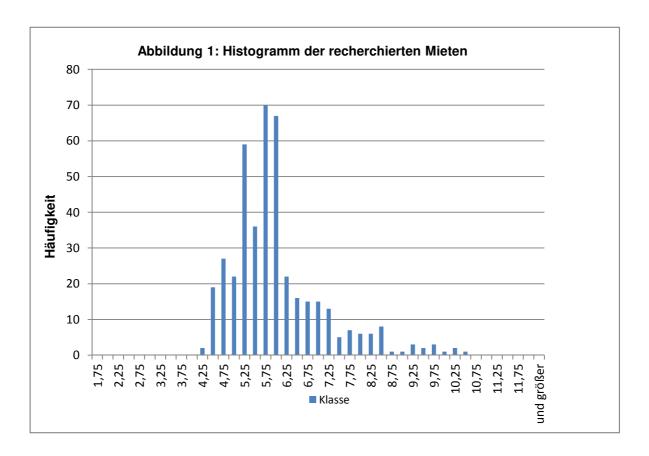
Preisspanne: 4,20 - 10,41 €/m²

Mittelwert: 5,90 €/m²

Die Mieten der oberen Spanne wurden vom Unterzeichner bewusst kaum gekappt. Durch diese Vorgehensweise werden auch die Mieten für sanierte Wohnungen in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, die beim Berliner Mietspiegel außen vor bleiben. Es handelt sich dabei nicht um Extremwerte.

Auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) hat diese Vorgehensweise keinen Einfluss, da als Auswahlkriterium für die Vergleichsobjekte nicht die Durchschnittsmiete aller recherchierten Vergleichsmieten dient, sondern die Durchschnittsmiete des vergleichbaren Marksegmentes (unsanierte Altbauwohnung/sanierte Altbauwohnung).

Die folgende Abbildung 1 stellt die Mietenverteilung der vom Unterzeichner recherchierten Mieten ohne Ausreißer dar. Eine Klasse umfasst jeweils ein Spanne von 0,25 €/m², als z. B. von 5,50 €/m² bis 5,75 €/m² nettokalt. Diese Klasse weist auch die meisten recherchierten Mieten auf.



Das Histogramm zeigt einen Gipfel bei den unsanierten Wohnungen in der Klasse von 5,50 €/m² bis 5,75 €/m² nettokalt auf. In den Klassen von 4,20 €/m² bis etwa 6,25 €/m² nettokalt findet sich die Mehrzahl der unsanierten Altbauwohnungen.

Im vorliegenden Fall ist aber eine sanierte Altbauwohnung zu bewerten. Die Mieten dieses Marksegmentes liegen in den Klassen von etwa 6,50 €/m² bis 11,00 €/m² nettokalt und weisen im Durchschnitt eine Miete von etwa 7,60 €/m² nettokalt auf.

Im vorliegenden Fall sind also zwei verschiedene Marktsegmente zu betrachten. Das der unsanierten und das der sanierten Altbauwohnungen. Dieser Umstand wird noch klarer, wenn die Entwicklung der Mietspiegelwerte der letzten Jahre betrachtet wird.

Hierzu werden nachfolgend die Mieten in €/m² nettokalt und die Mietentwicklung der zu betrachtenden Baualtersklasse sowie zweier weiterer Baualtersklassen untersucht. Da über die Jahre immer mehr Baualtersklassen zusammengefasst wurden, beschränkt sich die Betrachtung auf die Baualtersklassen 1965 bis 1972 und 1973 bis 1990 Ost.

Altbau bis 1918, einfache Lage, 60 m² bis unter 90 m² (G1 nach Mietspiegel 2015)								
2011 2013 2015								
Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert Mittelwert Oberwer		
4,00	5,02	6,10	4,11	5,19	6,75	4,40 5,62 7,52		
Spanne 2,10 Spanr			Spanne 2,6	4	5	Spanne 3,1	2	

Neubau 1965 bis 1972, einfache Lage, 60 m² bis unter 90 m² (G4 nach Mietspiegel 2015)								
2011 2013 2015								
Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert Mittelwert Oberwer		
3,99	4,35	4,60	4,19	4,50	5,06	4,40	4,70	5,24
Spanne 0,61 Spanne 0,87			9	Spanne 0,8	4			

Neubau 1973 bis 1990 Ost, einfache Lage, 60 m² bis unter 90 m² (G6 nach Mietspiegel 2015)								
2011 2013 2015								
Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert Mittelwert Oberwert		
4,10	4,49	4,95	4,16	4,62	5,22	4,46	4,84	5,42
Spanne 0,85			Spanne 1,06			Spanne 0,96		

Vergleicht man die o.a. Mieten und die Mietentwicklung, so sind drei Umstände besonders auffällig:

- Die Spannen, also der Unterschiedsbetrag zwischen Unter- und Oberwert, der einzelnen Baualtersklassen unterscheiden sich im untersuchten Zeitraum erheblich. So wies z.B. der Mietspiegel 2011 für die Altbauten mit 2,10 € eine zwei bis dreifach größere Spanne aus als für die Neubauten mit 0,61 € bzw. 0,85 €.
- 2. Die Spreizung der Mieten hat sich für die Altbauten von 2011 bis 2015 noch deutlich vergrößert. So hat sich die Spanne von 2011 bis 2015 um rd. 49 % erhöht. Die Spannen der betrachteten Neubauten haben sich dagegen nur um rd. 13 % bzw. rd. 38 % erhöht.
- 3. Die Unterwerte der jeweiligen Mietspiegelfelder sind über die Jahre nahezu identisch geblieben. Hier zeigt sich deutlich, dass insbesondere im unteren Preissegment das Baujahr nicht mietpreisbildend ist, sondern die einfache Ausstattung und die einfache Lage ausschlaggebend sind. Das Merkmal Ausstattung müsste daher bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete höher gewichtet werden.

Nach Ansicht des Unterzeichners zeigt schon diese einfache Untersuchung, dass im vorliegenden Mietspiegelfeld G1 verschiedene Marksegmente zusammengefasst wurden, da sich ansonsten nicht derart große Spannen im Vergleich zu anderen Baualtersklassen ergeben würden.

Um die Einzelvergleichsmiete für die vorliegende Wohnung zu ermitteln, wird das Bewertungsobjekt nachfolgend mit drei Vergleichsobjekten verglichen, die eine Durchschnittsmiete aufweisen, die in etwa der Durchschnittsmiete der sanierten Altbauwohnungen mit einem einfachen Standard entspricht. Die Durchschnittsmiete für hochwertig sanierte Altbauwohnungen liegt noch deutlich höher.

4.4.2 Wertung und Mietfeststellung

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) wird das Bewertungsobjekt (BO) mit drei Vergleichsobjekten (VO's) verglichen, die eine Durchschnittsmiete aufweisen, die der Durchschnittsmiete der sanierten Altbauwohnungen mit einen einfachen Standard entspricht und die zudem Wohnwertmerkmale aufweisen, die gut vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt sind.

VO 1: Wichertstraße in 10439 Berlin-Prenzlauer Berg

Miete: 6,49 €/m² nettokalt

Größe: 64,99 m²
Baujahr: bis 1918
Wohnlage: einfach

Ausstattung: Sammelheizung, zeitgemäßes Bad, Küche ohne Ausstattung, PVC in

den Wohnräumen, überwiegend Kastendoppelfenster, ohne

Balkon/Loggia, zeitgemäße Elektrik, mit Aufzug

VO 2: Werrastraße in 12059 Berlin-Neukölln

Miete: 7,30 €/m² nettokalt

Größe: 71,49 m²
Baujahr: bis 1918
Wohnlage: einfach

Ausstattung: Sammelheizung, überwiegend zeitgemäßes Bad, Küche mit Herd und

Spüle, Dielen in den Wohnräumen, überwiegend Kastendoppelfenster,

erneuerte Elektrik, Loggia, ohne Aufzug

VO 3: Oranienstraße in 10999 Berlin-Kreuzberg

Miete: 8,40 €/m² nettokalt

Größe: 62,24 m²
Baujahr: bis 1918
Wohnlage: einfach

Ausstattung: Sammelheizung, erneuertes, aber älteres Bad, Küche mit Herd und

Spüle, Dielen in den Wohnräumen, ältere Isolierglasfenster, ohne

Balkon/Loggia, erneuerte Elektrik, ohne Aufzug

In der nachfolgenden Tabelle wird der auf den Seiten 13 bis 15 des Gutachtens ermittelte Nutzwert des Bewertungsobjektes mit dem Nutzwert des Vergleichsobjektes verglichen.

Nutzwerte								
	ВО	VO 1	VO 2	VO 3				
Wohnlage nach MSP	0,00	0,00	0,00	0,00				
Imagewert	1,00	1,00	1,00	2,00				
Immissionen	2,50	2,00	3,00	0,00				
Versorgungslage	3,00	2,00	2,00	3,00				
ÖPNV	3,00	3,00	1,50	3,00				
Schulen	3,00	3,00	3,00	3,00				
Naherholung	0,50	1,00	0,50	1,00				
Individualverkehr	1,00	1,00	1,00	1,00				
Gebäudeart	3,00	3,00	3,00	3,00				
Größe	7,50	8,00	7,50	8,00				
Baujahr	4,00	4,00	4,00	4,00				
Außensitzfläche	0,00	0,00	1,50	0,00				
Gebäudeerscheinung	1,50	1,50	1,50	1,50				
Personenaufzug	0,00	4,00	0,00	0,00				
Unterhaltungszustand	2,00	4,00	2,50	2,00				
Küche	4,00	1,00	3,00	3,00				
Bad	6,00	4,00	5,00	4,00				
Fußböden	4,50	3,00	3,00	3,00				
Fenster	3,50	3,00	3,00	3,50				
Elektroinstallation	2,00	2,00	1,00	1,00				
Besonderheiten	0,00	0,00	0,00	0,00				
Summe	52,00	50,50	47,00	46,00				

Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete werden der Nutzwert des Bewertungsobjektes und der Nutzwert des Vergleichsobjektes mittels Dreisatz zueinander ins Verhältnis gesetzt.

Mittelwert der Vergleichsmieten: 7,40 €/m² nettokalt

Mittelwert Nutzwert der Vergleichsobjekte: 47,83 %

Somit errechnet sich unter Berücksichtigung des sich aus der Multifaktorenanalyse ergebenden Nutzwertes in Höhe von 52 % für das Bewertungsobjekt folgende ortsübliche Miete:

 $(7,40 \notin m^2 \times 52,00 \%) / 47,83 \% = 8,05 \notin m^2 \text{ nettokalt}$

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.

Nach den vorhergehenden Untersuchungen ergibt sich für eine teilsanierte Wohnung im Vorderhaus, Erdgeschoss rechts im Hause xy in 12045 Berlin-Neukölln folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Stichtag	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Nettokaltmiete in €
22. Juli 2015	76,35	8,05	614,62

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

In dieser Miete ist des Weiteren noch nicht die Wesentlichkeitsgrenze des § 556d BGB ("Mietpreisbremse") berücksichtigt. So sind lediglich Mieten unangemessen hoch, die in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigen.

Berlin, den 18. November 2016

Dipl.-Geol. Björn Jansen