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. 767/16

(3. Ausfertigung)

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung gelegen im Hinterhaus, 5. Obergeschoss links des Hauses

Torstraße
in
10115 Berlin-Mitte

Auftraggeberin: Amtsgericht Mitte
Abt. 27
Littenstraße 12 - 17
10179 Berlin

Aktenzeichen: 27 C 233/14

Klägerin:

Prozessbevollmächtigter:

Beklagte:

Prozessbevollmächtigte:

Zusammenfassendes Ergebnis:

Stichtag	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Nettokaltmiete in €
Mai 2014	70,23	5,41	379,94

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
3.5 Mietspiegeldiskussion
3.6 Wertung und Mietfeststellung

4. ZUSAMMENFASSUNG

Anlage 1: Vergleichsobjekte
Anlage 2: Nutzwerte
Anlage 3: Fotodokumentation

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorgang und Auftrag

Auftraggeberin:	Amtsgericht Mitte Abt. 27 Littenstraße 12 - 17 10179 Berlin
Beweisbeschluss:	Es soll Beweis erhoben werden über die Behauptung der Klägerin, im Mai 2014 habe die ortsübliche Nettokaltmiete für die Wohnung Torstraße , Hinterhaus, 5. OG links, 10115 Berlin, 514,19 € betragen.
Objekt:	Torstraße in 10115 Berlin
Stichtag:	Mai 2014
Ortsbesichtigung:	Donnerstag, 12.05.2016 um 11:00 Uhr
Teilnehmer:	
Zur Verfügung gestellte Unterlagen:	Gerichtsakte, Fax des Herrn Rechtsanwalts vom 30.05.2016

Beim Ortstermin wurde die Mieterin vom Unterzeichner um Auskunft gebeten, ob mieterseits Sachen in die Wohnung eingebracht bzw. Ergänzungen und Verbesserungen vorgenommen worden sind. Diese werden nachfolgend nicht werterhöhend 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, weil sie unstreitig ist. Zugrunde gelegt wird die sich aus dem Mieterhöhungsverlangen (Bl. 5 ff. d. A.) ergebende Wohnfläche von 70,23 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 Zwei-familienhäuser 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 Fußboden-beläge 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

Mietobjekt

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmerwohnung bestehend aus:

2 Zimmer, Küche, Bad und Flur.

Ferner gehört ein Mieterkeller zur Mietsache.

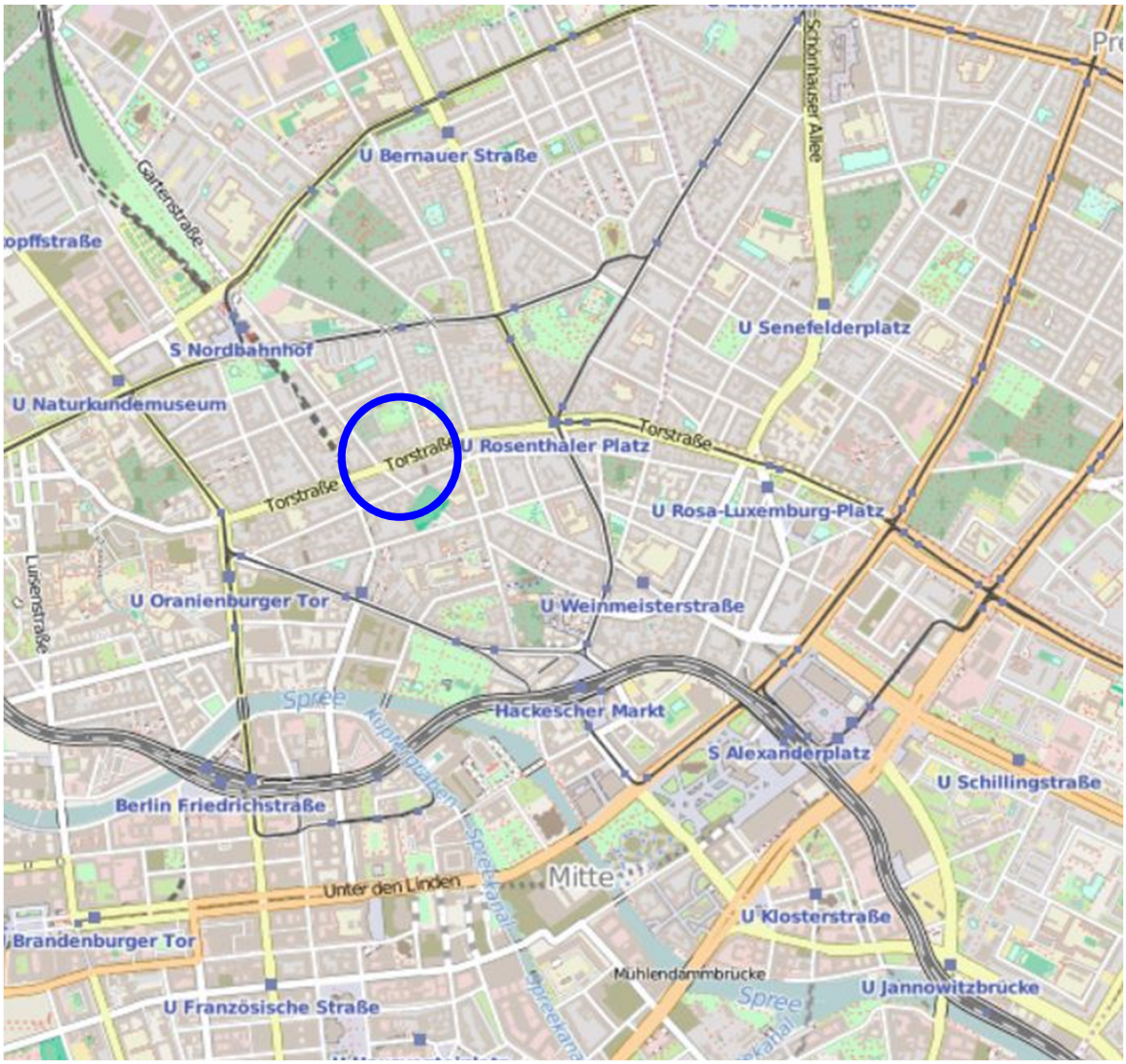
Lt. Mieterhöhungsverlangen (Bl. 5 ff. d.A.) beträgt die Wohnungsgröße 70,23 m²

und die derzeitige Nettokaltmiete 447,13 € bzw. 6,32 €/m²

2. BESCHREIBUNG

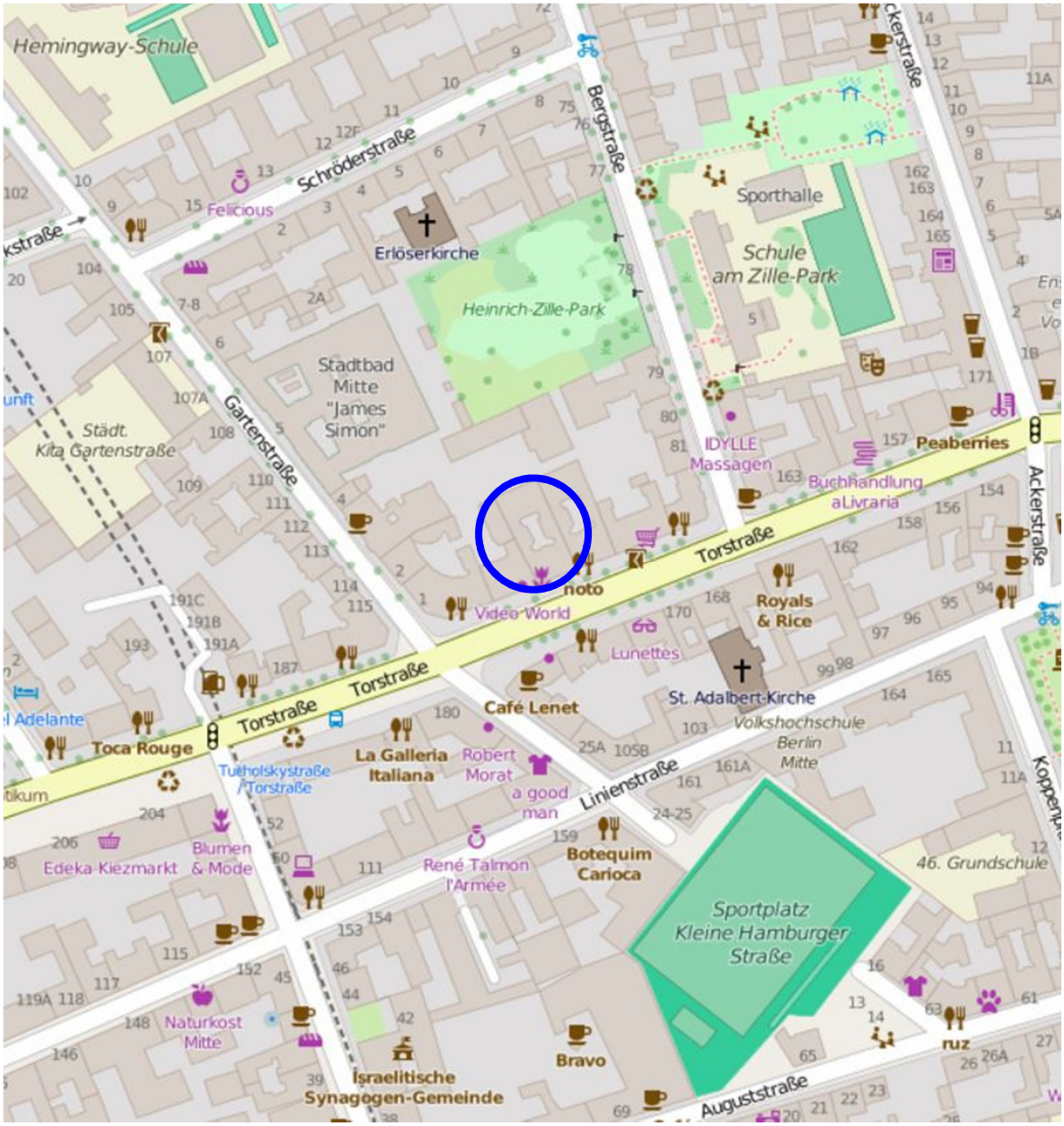
2.1 Lage

Objektadresse: Torstraße in 10115 Berlin



Quelle: www.openstreetmap.org

Baublock:	Gartenstraße, Schröderstraße, Bergstraße und Torstraße



Quelle: www.openstreetmap.org

Lagequalität gemäß Mietspiegel:	gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2015 als einfache Wohnlage mit hoher Lärmbelastung einzustufen
Straße:	vierspurig ausgebaut, mit zusätzlichem Standstreifen in beide Fahrtrichtungen, Asphaltbelag
Parkmöglichkeiten:	Straßenrand

Fußweg:	vorhanden
Radweg:	nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden

Verkehrsaufkommen:	hoch, Hauptverkehrsstraße
	durch die Lage im Hinterhaus deutlich verringerte Immissionen; gemäß der Karte Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) zum Straßenverkehr 2012 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist die Straßenfront Immissionen > 70-75 dB (A) ausgesetzt, während die auf das Hinterhaus einwirkenden Immissionen <= 55 db (A) sind, da der Grenzwert bei 55 dB (A) liegt, werden geringere Immissionen nicht ausgewiesen
	nachfolgend wird das Merkmal Immissionen in der Multifaktorenanalyse zwischen einer Anlieger- und einer Verbindungsstraße bewertet, da trotz allem eine mittlere bis hohe Luftbelastung gemäß der Karte "Umweltgerechtigkeit Karte 2, Kernindikation Luftbelastung" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorliegt
umliegende Bebauung:	überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise (Länge Baukörper > 50 m)
Beeinträchtigung durch gewerbliche Nutzung oder sonstige Nutzung:	beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden
Einkaufsmöglichkeiten:	täglicher bis mittelfristiger Bedarf an der Torstraße, ca. 200 m bis 500 entfernt, langfristiger Bedarf z. B. am Alexanderplatz
öffentlicher Personennahverkehr:	Buslinie auf der Torstraße (Haltestelle vor dem Bewertungsobjekt), U-Bahnhof Rosenthaler Platz, ca. 500 m entfernt
öffentliche Einrichtungen, insbesondere Schulen:	z. B. Grundschule am Koppenplatz, ca. 400 m entfernt, Hemingway-Schule (integrierte Sekundarschule), ca. 400 m entfernt, mehrere Kitas
öffentliche Grünzonen:	Heinrich-Zille-Park (sehr kleiner Park), ca. 200 m entfernt, Volkspark am Weinbergsweg, ca. 800 m entfernt
Individualverkehr:	Torstraße als Hauptverbindungsstraße, kein Autobahnanschluss in der näheren Umgebung

2.2 Art

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit etwa 30 Wohneinheiten
Baujahr:	ca. 1900 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zwischen 1999 und 2014 - Erneuerung der Heizung - Erneuerung der Elektrosteigeleitungen - Sanierung des Treppenhauses (dauert noch an)
Bauweise:	geschlossen (mit seitlichem Grenzabstand zu Nachbargebäuden)
Konstruktion:	konventionelle Mauerwerksbauweise, unterkellert
Geschosszahl:	6-geschossig
Dach:	Mansarddach mit Bitumenbahnen und Ziegeleindeckung
Fassade:	Sockelzone, Glattputz
gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen:	Klingel- und Gegensprechanlage, Kabelanschluss
Hauseingang/Treppenhaus:	Hauseingangstür des Hinterhauses in Kunststoffkunstruktion mit Glasausschnitt, Treppenhaus mit Treppe in massiver Konstruktion und als Holzkonstruktion, überwiegend Holztraljengeländer, Wände mit Anstrich
gewerbliche Nutzung:	Ladeneinheiten im Erdgeschoss des Vorderhauses, einzelne Büro- oder Praxiseinheiten im Haus
Außenanlagen:	befestigter Hof mit offener Müllstandsfläche und Fahrradständern
Parken:	keine Stellplätze vorhanden

2.3 Beschaffenheit

Grundriss:	die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur; die Zimmer und die Küche sind zweckmäßig geschnitten, das Bad ist ein Innen-Bad, insgesamt liegt ein durchschnittlicher Grundriss vor
Ausrichtung der Räume:	ein Zimmer ist nach Osten zum Innenhof, das weitere Zimmer ist nach Nordwesten zum Nachbarhof, die Küche ist nach Südosten zum

Innenhof ausgerichtet

Belichtung und Belüftung:	die Zimmer sowie die Küche sind insgesamt durchschnittlich belichtet
Außensitzfläche:	eine Außensitzfläche liegt nicht vor
negativ:	eine Außensitzfläche liegt nicht vor, das Merkmal Außensitzfläche wird nachfolgend mit 0 Punkten bewertet
Kellerraum:	zur Wohnung gehören ein Kellerraum
Instandhaltung:	gemäß der beim Ortstermin unwidersprochenen Aussage der Mieterin wird das Treppenhaus des Hinterhauses seit vielen Jahren saniert, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kann es als überwiegend saniert bezeichnet werden, die Fassaden des Hauses sind überwiegend noch als unsaniert zu bezeichnen, lediglich die Fassade des Vorderhauses im Bereich des Erd- und 1. Obergeschosses und kleinere Teilbereiche der Fassaden des Innenhofes wurden saniert der Hauseingangsbereich des Vorderhauses und der Durchgang zum Hinterhaus und den Seitenflügeln ist als saniert zu bezeichnen der Dachboden wurde ebenfalls besichtigt, da die Mieterin Feuchtigkeitsmängel in ihrer Wohnung beklagt hat es konnte festgestellt werden, dass die ungedämmte Dacheindeckung Mängel aufweist lt. der Stellungnahme des Herrn RA Kretzmann vom 30.05.2016 sind die Feuchtigkeitsmängel auf unzureichende Heizung und Belüftung der Räume zurückzuführen (müsste ggf. durch einen Bausachverständigen überprüft werden) im Vergleich zu den Vergleichsobjekten ist die Instandhaltung insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen

2.4 Ausstattung der Wohnung

Lage der Wohnung:	5. Obergeschoss links
Herstellung:	ca. 1900
Wohnfläche:	70,23 m²
Art der Räume:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Lichte Höhe:	ca. 3,30 m, im Bad nur ca. 1,95 m
Fußböden:	Pressspanplatten im Schlafzimmer und in der Küche, Dielen im Wohnzimmer, im Bad PVC über Dielen
Wände:	in den Wohnräumen Tapezierung/Anstrich, im Bad raumhohe, ältere Fliesen, in der Küche Fliesenspiegel im Bereich der Spüle, ansonsten Tapezierung/Anstrich
Decken:	Anstrich, im Bad abgehängte Decke mit Einbauspots
Türen:	Holzfüllungs- bzw. plattentüren, tlw. mit Glasausschnitt
Fenster:	Kastendoppelfenster, die Isolierglasfenster im Wohnzimmer wurden lt. Mieterin in 2015 eingebracht
Küchenausstattung:	4-Plattenelektroherd, Fensterschrank, ohne Spüle
Badausstattung:	ältere Ausstattung mit Einbauwanne, WC-Becken (Stand-WC), Waschbecken die Entlüftung des Bades erfolgt über einen alten Kaminschacht (ohne zusätzliche Lüftungsanlage)
Elektroinstallation:	zeitgemäßer Sicherungskasten, Leitungen überwiegend auf Putz, 3 Steckdosen pro Zimmer, Bad ohne Steckdose
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung/Warmwasserspeicher
Wärmeverteilung:	Plattenheizkörper/Bad ohne Heizkörper
Zusammenfassung:	die Wohnung weist eine unzeitgemäße 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 Landgerichtes Köln (12 S 245/80) vom 16.12.1980, 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):

- Risse in den Wänden der Küche und der Wohnräume
- Feuchtigkeitsschäden im Wohn- und im Schlafzimmer

Kategorie III (nicht unmittelbar überprüfbare Mängel):

- lt. Mieterin unzureichende Warmwasserversorgung
- lt. Mieterin unzureichende Erwärmung der Küche und des Schlafzimmers

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 23 %, das Merkmal Art mit 6 %, das Merkmal Größe mit 10 %, das Merkmal Beschaffenheit mit 21 % und das Merkmal Ausstattung (Gebäude- und Innenausstattung) mit 40 % gewichtet.

Lage (max. 23 Punkte)

Kriterien:	allgemeine Wohnlage	4,00	
	Immissionen	4,00	
	Versorgungslage	3,00	
	öffentl. Nahverkehr	4,00	
	Schulen	3,00	
	Naherholung	2,00	
	Individualverkehr	3,00	
		23,00	23,00 Punkte

Art (max. 6 Punkte)

Kriterien:	Hochhaus	0,00	
	Mehrfamilienhaus	3,00	
	Stadtvilla	6,00	
		6,00	6,00 Punkte

Größe (max. 10 Punkte)

Kriterien:	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

Gebäudeausstattung (max. 4 Punkte)

Kriterien:	Kfz-Abstellplätze	2,00	
	Gartenanteil	2,00	
		4,00	4,00 Punkte

Beschaffenheit (max. 21 Punkte)

Kriterien:	Baujahr	10,00	
	Gebäudeerscheinung	3,00	
	Außensitzfläche	3,00	
	Unterhaltungszustand	5,00	
		21,00	21,00 Punkte

Innenausstattung (max. 36 Punkte)

Kriterien:	Küche	11,00	
	Bäder	11,00	
	Fußböden	5,00	
	Fenster	5,00	
	Elektroinstallation	2,00	
	Besonderheiten	2,00	
		36,00	36,00 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. 23 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
allgemeine Wohnlage	einfach	▸ 0,00	0,00	
	mittel	2,00		
	gut	4,00		
Immissionen	Anliegerstraße	▸ 4,00	3,00	
	Verbindungsstraße	▸ 2,00		
	Hauptverkehrsstraße	1,00		
	Hauptverkehrsstraße sowie weitere Immissionen	0,00		
Versorgungslage	täglicher bis langfristiger Bedarf in einer Entfernung < 1.000 m	3,00	2,00	
	täglicher bis mittelfristiger Bedarf in einer Entfernung < 1.000 m	▸ 2,00		
	täglicher Bedarf in einer Entfernung < 500 m	1,00		
	täglicher Bedarf in einer Entfernung > 500 m	0,00		
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	U- oder S-Bahn in einer Entfernung bis ca. 500 m	▸ 4,00	4,00	
	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	größere Grünzonen in einer Entfernung < 500 m	2,00	1,00	
	größere Grünzonen in einer Entfernung < 1,0 km	▸ 1,00		
	größere Grünzonen in einer Entfernung > 1,0 km	0,00		
Anbindung für den Individualverkehr	Autobahn in einer Entfernung bis ca. 4,0 km	3,00	1,50	
	Verbindungsstraße in einer Entfernung bis ca. 1,0 km	▸ 1,50		
	Verbindungsstraße in einer Entfernung > 1,0 km	0,00		14,50

Art (max. 6 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Art	Hochhaus	0,00	3,00	3,00
	Mehrfamilienhaus	▸ 3,00		
	Stadtvilla	6,00		
Größe (max. 10 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Größe (ca.)	ca. 40,00 m²	10,00	7,50	7,50
	ca. 60,00 m²	▸ 8,00		
	ca. 90,00 m²	▸ 7,00		
	ca. 120,00 m²	6,00		
	ca. 150,00 m²	5,00		
Gebäudeausstattung (max. 4 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Kfz-Abstellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich vorhanden	2,00	0,00	0,00
	anmietbar	0,50		
	nicht vorhanden	▸ 0,00		
Gartenanteil	unentgeltlich vorhanden	2,00	0,00	
	anmietbar	0,50		
	nicht vorhanden	▸ 0,00		
Beschaffenheit (max. 21 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Baujahr	Altbau bis 1948	▸ 4,00	4,00	8,00
	Neubau bis 1970	6,00		
	Neubau bis 1990	8,00		
	Neubau ab 1991	10,00		
Gebäudeerscheinung	villenartig, repräsentative Gestaltungsmerkmale	3,00	1,50	
	normaler Typenbau	▸ 1,50		
	besonders schlichte Erscheinung	0,00		
Außensitzfläche	groß und geräumig	3,00	0,00	
	durchschnittlich	1,50		
	ohne	▸ 0,00		
Unterhaltungszustand	guter baulicher Zustand mit besonderen Qualitäts-merkmalen (z.B. neue Steigleitungen, gestrichene Fassaden, erneuerte Türen/Fenster)	5,00	2,50	
	durchschnittlich, ohne besondere Qualitäts-merkmale	▸ 2,50		
	stark nachteilige Bauunterhaltung	0,00		

Ausstattung (max. 36 Punkte)				
Kriterium	Ausprägung	Punkte	Bewertung	Summe
Küche	zeitgemäße Einbauküche und zusätzliche Elektro-geräte, Wand- und Bodenfliesen	11,00	1,00	
	Grundausstattung mit Spüle und Herd, Wand- und Bodenfliesen	▸ 4,00		
	ohne Geräte, ohne Warmwasser, ohne Heizkörper	▸ 0,00		
Bad	mehrere Bäder oder Wannenbad und Gäste-WC, Wände und Boden mit Fliesen oder Naturstein, besondere Objektausstattung	11,00	3,50	
	zeitgemäßes Wannen-/Duschbad	▸ 6,00		
	unzeitgemäße Ausstattung, z. B. freistehende Wanne, keine Fliesung	▸ 0,00		
Fußböden	hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett, Teppich- boden, Laminat)	5,00	2,00	
	unbehandelte Dielen, unbehandeltes Parkett, gebrauchsfähiger Teppichboden	▸ 2,50		
	ohne Bodenbelag	▸ 0,00		
Fenster	neue Isolierglasfenster	5,00	2,50	
	ältere Isolierglasfenster und/oder Kastendoppelfenster	▸ 2,50		
	überwiegend noch Einfachfenster	0,00		
Elektroinstallation	zeitgemäße Elektrik, uneingeschränkte Nutzung aller Verbraucher	2,00	1,00	
	alte Unterverteilung, mehrere Verbraucher können gleichzeitig betrieben werden	▸ 1,00		
	alte Unterverteilung, mehrere Verbraucher können **nicht** gleichzeitig betrieben werden	0,00		
Besonderheiten	mehrere Außensitzflächen, Kellerräume, etc.	2,00	0,00	10,00
	ohne Besonderheiten	▸ 0,00		
Gesamtsumme der Merkmale = Nutzwert des Objektes				**43,00**

3.4 Vergleichsobjekte

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Vergleichsmieten wurden im vorliegenden Fall bei Berliner Hausverwaltungen, Wohnungsbaugenossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften recherchiert und sind innerhalb des bewertungsrelevanten Zeitraums, Juni 2010 bis Mai 2014, 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

Die den Vergleichsmieten zu Grunde liegenden Häuser liegen alle innerhalb des S-Bahnrings bzw. höchstens etwa 500 m außerhalb des S-Bahnrings.

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 % des Mietwohnungsbestandes im Eigentum privater Vermieter, ca. 11,4 % gehören Wohnungsbaugenossenschaften und 16,4 % Wohnungsbaugesellschaften.

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

Insgesamt wurden rd. 650 Vergleichsmieten recherchiert, rd. 280 von privaten Vermietern, rd. 170 von Genossenschaften und rd. 200 von städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Um der Verteilung der Eigentumsform gerecht zu werden, wurden letztendlich 391 Vergleichsmieten in die Bewertung einbezogen. 282 Mieten sind privaten Vermietern, 45 sind Wohnungsbaugenossenschaften und 64 sind Wohnungsbaugesellschaften zuzuordnen.

Würden etwa alle 650 Vergleichsmieten in die nachfolgende Auswertung einbezogen und die Verteilung der Eigentumsform nicht berücksichtigt werden, so läge der durchschnittliche Mietpreis etwa 0,50 € unter der Durchschnittsmiete der "selektierten" Mieten.

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.

Im vorliegenden Fall liegt das Bewertungsobjekt lt. Mietspiegel in einer einfachen Wohnlage. Es grenzt aber unmittelbar an die mittlere Wohnlage. So wird die südlich gelegene Linienstraße, die parallel zur Torstraße verläuft, der mittleren Wohnlage zugeordnet.

Daher werden nachfolgend zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete auch Vergleichsobjekte einbezogen, die der mittleren Wohnlage zuzuordnen sind.

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.

3.5 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

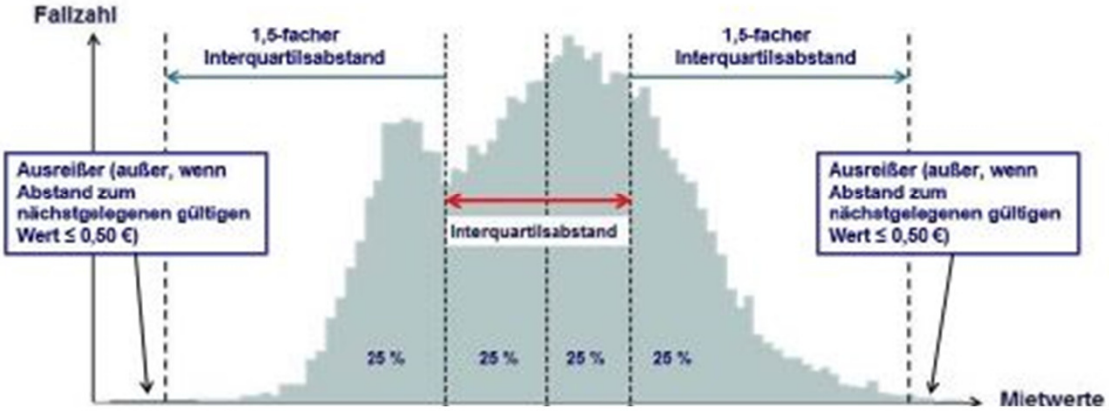
Die vom Unterzeichner entsprechend der Eigentumsform berücksichtigten 391 Mieten (nettokalt) weisen folgende Spannen und folgenden Mittelwert vor:

Preisspanne: 1,99 - 11,61 €/m²
Mittelwert: 5,61 €/m²

Zur Ermittlung der Ausreißer und der ortsüblichen Spannen hat sich der Unterzeichner an der Vorgehensweise der Mietspiegelersteller des Mietspiegels 2015 orientiert (siehe auch Dokumentation Berliner Mietspiegel 2015 Seite 23 ff.).

So wurden die Mietwerte entsprechend der Abbildung 1 in Quartile aufgeteilt und der Interquartilsabstand ermittelt. Der Interquartilsabstand ist der Abstand zwischen dem oberen (75 %) und dem unteren (25 %) Quartil innerhalb der zu Grunde liegenden Stichprobe. Er zeigt an, in welchem Wertebereich die mittleren 50 % der Mieten liegen.

Abbildung 1 Feldspezifische Ausreißerbereinigung



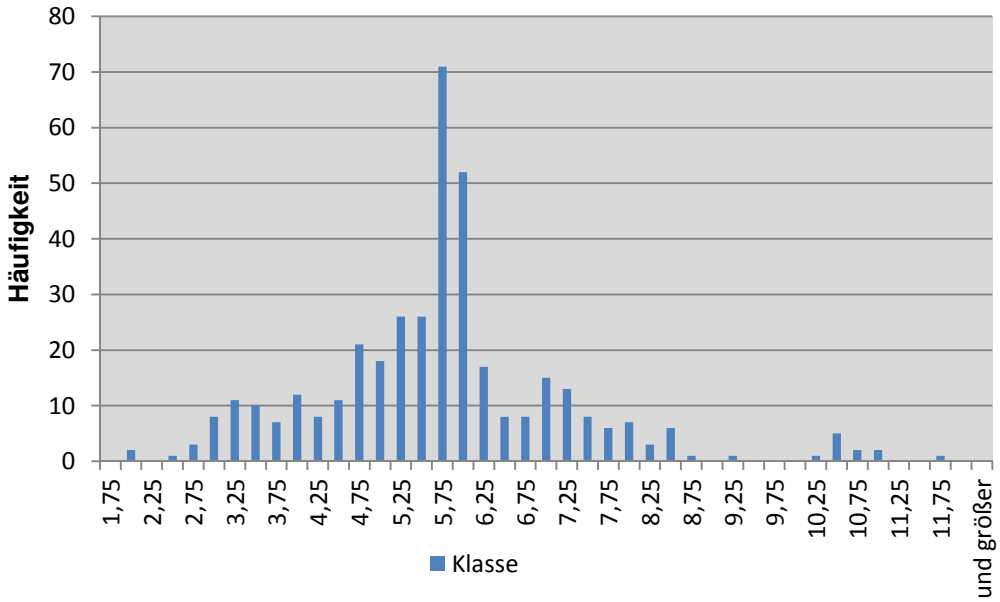
Zur Identifikation der Ausreißer wird ein Vielfaches des Interquartilsabstandes festgesetzt und es werden folgende Grenzen gezogen:

- Untergrenze Unteres Quartil minus 1,5-facher Interquartilsabstand
- Obergrenze: Oberes Quartil plus 1,5-facher Interquartilsabstand

Alle Mieten die nun unter oder oberhalb dieser Grenzen liegen werden als Ausreißer bezeichnet. Damit nicht Mieten, die ohne deutlichen Abstand zu den Grenzen liegen auch als Ausreißer wegfallen, wurden noch die Mieten einbezogen, deren Abstand zur Unter- oder Obergrenze kleiner/gleich 0,50 € beträgt.

Die Abbildung 2 zeigt das Histogramm der vom Unterzeichner recherchierten Mieten.

Abbildung 2: Histogramm der recherchierten Mieten



Die statistischen Werte für die Stichprobe des Unterzeichners ergeben sich wie folgt:

Unteres Quartil:	4,82 €/m²
Median:	5,61 €/m²
Oberes Quartil:	6,09 €/m²
1,5-facher Interquartilsabstand:	1,91 €/m²
Untergrenze:	2,91 €/m²
Obergrenze:	8,00 €/m²

Für die Spannenbildung wurden dementsprechend alle Werte einbezogen, die innerhalb der Grenzen von 2,41 €/m² (2,91 €/m² - 0,50 €/m²) und 8,50 €/m² (8,50 €/m² + 0,50 €/m²) liegen.

Da im vorliegenden Fall eine unsanierte Altbauwohnung bewertet wird, ist diese Vorgehensweise nach Ansicht des Unterzeichners angemessen. Bei der Ermittlung der

ortsüblichen Vergleichsmiete für eine sanierte Wohnung könnte so nicht vorgegangen werden.

Wie die o.a. Preisspanne zeigt, hat der Unterzeichner Mieten bis 11,61 €/m² nettokalt ermittelt. Die meisten Neuvermietungen für eine sanierte Wohnung innerhalb des S-Bahnrings liegen in der Preisspanne von 8,50 €/m² bis 11,50 €/m² nettokalt.
Alleine durch die sogenannte Bereinigung der Ausreißer könnten praktisch alle Neuvermietungen und viele geänderte Bestandsmieten nicht in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden.

Gemäß § 558 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelte der Gemeinde gebildet. Es sollen also nicht alle Mieten einbezogen, sondern es sollen Spannen gebildet werden. Bei dem Berliner Mietspiegel 2015 sind die Eckwerte die 2/3- und die 3/4-Spanne der Mietenverteilung.

Von der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde als unterer Grenzwert der 2/3-Wert gewählt, da eine geringe Streuung der Mieten um den Mittelwert eine engere Spanne rechtfertigt. Aus dem gleichen Grund wurde eine größere Spanne (3/4) bei einer größeren Streuung gewählt.

Für jedes Mietspiegelfeld wird eine individuelle Spanne ermittelt. Dafür wird die Streuung der Mieten des betreffenden Mietspiegelfeldes auch zu der Gesamtstreuung aller Mietspiegelwerte ins Verhältnis gesetzt. Als Maß der Streuung wird der Variationskoeffizient herangezogen.

Der Variationskoeffizient wird in der Regel als Prozentwert ausgewiesen und bezeichnet die Streuung der Mietwerte in Relation zum Mittelwert des jeweiligen Tabellenfeldes. Ein Variationskoeffizient von 0,15 bedeutet, dass die durchschnittliche Abweichung der Mieten vom Mittelwert 15 % beträgt.

Da der Unterzeichner keine dem Berliner Mietspiegel vergleichbare Gesamterhebung gemacht hat, wird eine vereinfachte Spannenbildung vorgenommen. Gemäß der Dokumentation Berliner Mietspiegel Seite 29 liegen die Variationskoeffizienten für die Mietspiegelfelder zwischen 7,33 % und 27,60 %.

Der Variationskoeffizient für die Stichprobe des Unterzeichners liegt bei 22,38 %. Die Streuung der Mieten ist also relativ hoch. Daher hat der Unterzeichner für die Bildung der Spanne eine 3/4-Spanne angewandt.

Die um die Ausreißer und die nicht üblichen Mieten reduzierte Preisspanne und der Mittelwert ergeben sich somit wie folgt:

Preisspanne:	3,83 - 6,90 €/m²
Mittelwert:	5,47 €/m²

Der sich so ergebende Mittelwert von 5,47 €/m² weicht nur gering vom Mittelwert von 5,61 €/m² des Mietspiegelfeldes G 1 ab. Der Spannenunterwert (4,40 €/m²) und der Spannenoberwert (7,52 €/m²) weichen deutlicher ab.

Wie o.a. sind in die Stichprobe des Unterzeichners nur Mieten von Vergleichsobjekten eingeflossen, die sich innerhalb des S-Bahnrings befinden. Wie sich durch den Vergleich

der Mittelwerte zeigt, ist der Einfluss der Innenstadtlage auf die Mietenbildung für unsanierte Wohnungen nicht erheblich. Nach Ansicht des Unterzeichners liegt dies daran, dass sich der überwiegende Anteil der Marktteilnehmer an den Werten des Berliner Mietspiegels orientiert.

Wie auf der Seite 18 des Gutachtens ausgeführt liegt das Bewertungsobjekt lt. Mietspiegel zwar in einer einfachen Wohnlage, grenzt aber unmittelbar an die mittlere Wohnlage.

Lt. Berliner Mietspiegel 2015 liegt die Spannenobergrenze für die Wohnungen in der Baualtersklasse bis 1918, in mittlerer Wohnlage, in der Größenklasse 60,00 m² bis unter 90,00 m² und mit der Ausstattung Sammelheizung, Bad und WC bei 8,10 €/m² nettokalt.

Unter Berücksichtigung der eigenen Recherchen und der Mietspiegelwerte schätzt der Unterzeichner die Spanne der üblichen Mieten für unsanierte Wohnungen in einer mit der Lage des Bewertungsobjekt vergleichbaren Lage auf rd. 3,80 €/m² bis 7,80 €/m² nettokalt zum Stichtag Mai 2014 ein.

Zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete werden nachfolgend daher nur Vergleichsobjekte mit entsprechenden Mieten einbezogen.

3.6 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.

lfd. Nr.	Ort	Straße	Lage	Wohn-fläche	Nutz-wert	Nettokalt-miete €/m²
01	Mitte	Linienstraße 104	mittel	68,80	50,50	6,61
03	Prenzlauer Berg	Diesterwegstraße 3	mittel	83,85	51,00	5,05
04	Prenzlauer Berg	Wichertstraße 57	einfach	64,99	46,00	6,49
05	Kreuzberg	Fidicinstraße 8	mittel	68,94	53,50	6,25
06	Prenzlauer Berg	Wichertstraße 8	mittel	64,67	54,00	7,72
Auswertung						
min. Miete in €/m²						5,05
max. Miete in €/m²						7,72
Mittelwert Miete in €/m²						6,42
Mittelwert Nutzwert der Vergleichsobjekte						51,00

Somit errechnet sich unter Berücksichtigung des sich aus der Multifaktorenanalyse ergebenden Nutzwertes in Höhe von 43 % folgende ortsübliche Miete:

(6,42 €/m² x 43,00 %) / 51,00 % = 5,41 €/m² nettokalt

4. 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich bei der zu bewertenden Wohnung im Segment der Altbaubauwohnungen um eine Wohnung mit insgesamt unterdurchschnittlicher Wohnqualität handelt. Der Nutzwert liegt daher auch deutlich unter dem der Vergleichsobjekte.

Nach den vorhergehenden Untersuchungen ergibt sich für die Wohnung
, gelegen im Hinterhaus, 5. Obergeschoss links des Hauses Torstraße in 10115 Berlin-Mitte, folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Stichtag	Wohnfläche in m²	Nettokaltmiete in €/m²	Nettokaltmiete in €
Mai 2014	70,23	5,41	379,94

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

Berlin, den 19. Juli 2016 Dipl.-Geol. Björn Jansen