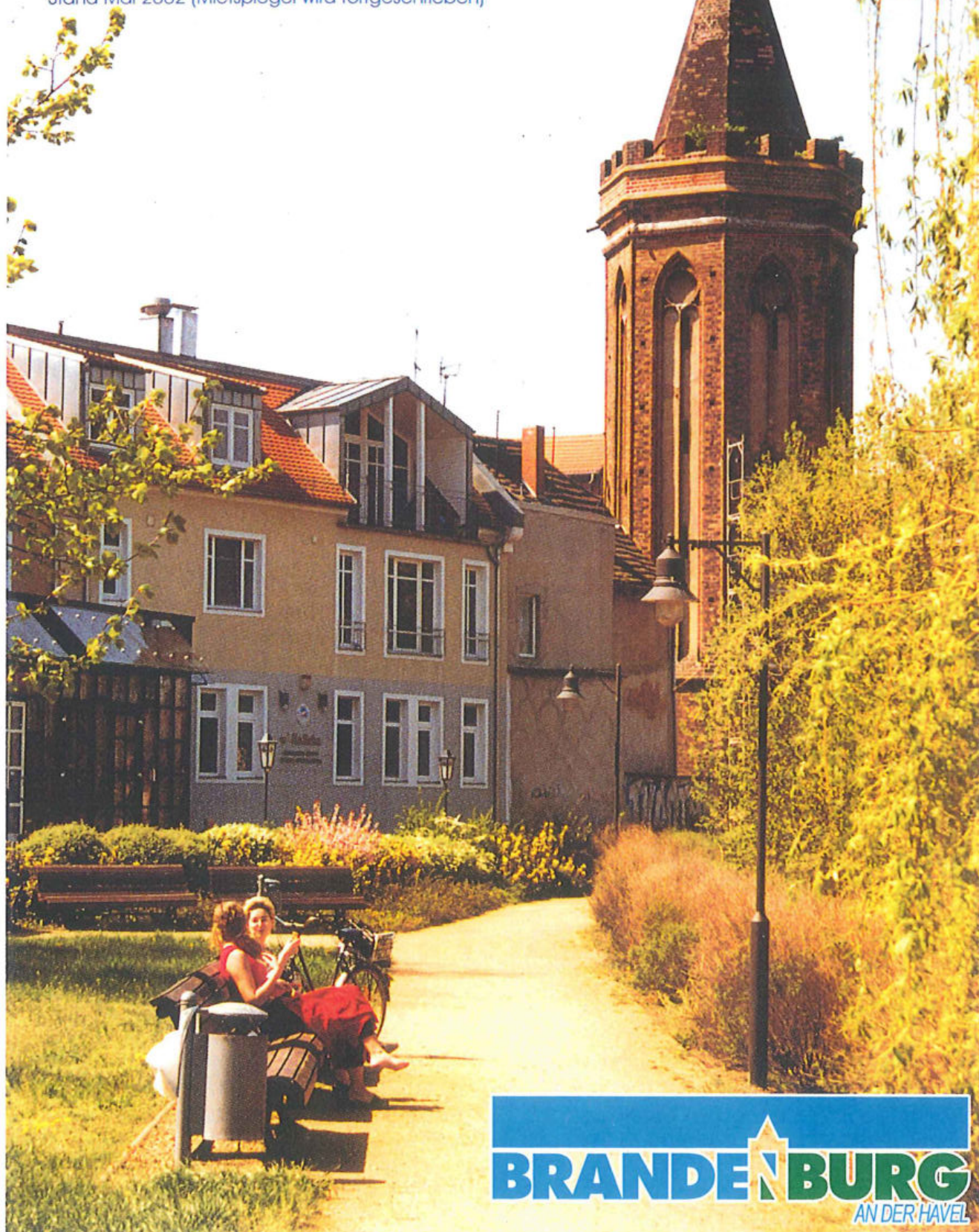


Mietspiegel 2002

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand Mai 2002 (Mietspiegel wird fortgeschrieben)



BRANDENBURG
AN DER HAVEL

Mietspiegel 2002 für die Stadt Brandenburg an der Havel

Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB; BGBl. 2001, I S. 1149 ff) dar. Er dient den Mietparteien als Grundlage, die Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung auszuhandeln. Neben der unmittelbaren Funktion als Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen oder deren Abwehr erfüllt er weitere Aufgaben wie:

- transparente und leicht handhabbare Darstellung
- Schaffung von Rechtssicherheit
- Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten
- Beweismittel im Miethöheprozess.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558d des BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

Der **Mietspiegel 2002 für die Stadt Brandenburg an der Havel** wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel am 19.06.2002 einvernehmlich beschlossen. Er ist ein qualifizierter Mietspiegel, da er unter Verwendung von mathematisch-statistischer Auswertungsverfahren aus einer umfangreichen Datenerhebung von ca. 14.000 Mieten aus der Stadt Brandenburg an der Havel abgeleitet wurde. Die Mieten sind innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder verändert worden. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum März bis Ende Mai 2002 bei den Mietern und Vermietern durchgeführt. Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Wohnungsmieten des öffentlich geförderten Wohnraums sind im Datenbestand nicht enthalten.

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (gilt ab 3 Wohneinheiten) und Geschosswohnungsbauten.

Er gilt dagegen **nicht** für :

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern
- preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. Wohnungen des 1. oder 3. Förderweges)
- Wohnraum in Wohnheimen, Internaten

Erläuterungen zur Tabelle

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen (Mittelwerte und Spannen) handelt es sich um die monatliche **Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Grundmiete (einschließlich Modernisierungszuschläge) ohne Betriebskosten, ohne Verbrauchskosten für Sammelheizung, Zentralheizung und Warmwasser sowie ohne Möbelierungs- und Untermietzuschläge.

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Lage aus. Er umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

Ausstattung

Hinsichtlich der Ausstattung einer Wohnung/eines Gebäudes wird wie folgt unterschieden:

- **einfache Ausstattung**
- **mittlere Ausstattung**
- **gute Ausstattung**

Für die Einordnung einer Wohnung in eine der drei Ausstattungsklassen sind zwei Grundausstattungsmerkmale und bis zu vier Sonderausstattungsmerkmale maßgebend.

Grundausstattungsmerkmale sind:

- Bad (Wanne oder Dusche) und WC in der Wohnung
- Zentralheizung (einschl. Gasautomatik-/Nachstromspeicheröfen/Etagenheizung)

Eine Zentralheizung ist dann vorhanden, wenn von einer Brennstelle aus über Wärmeabgabequellen, die in jedem zum Aufenthalt bestimmten Raum vorhanden sein müssen, sämtliche Räume der Wohnung gleichzeitig und gleichmäßig erwärmt werden können. Bei Warmluftheizungen, die nur jeweils die Beheizung eines Teiles der Wohnung zulassen, ist die Eingruppierung an der unteren Grenze der jeweiligen Mietpreisspanne angemessen. Dies gilt auch für die Nachstromspeicherheizung, wenn nicht in allen Räumen, die zum Aufenthalt bestimmt sind, mindestens ein Heizkörper vorhanden ist.

Sonderausstattungsmerkmale sind:

- Balkon, Terrasse, Loggia
- Fußböden der Wohnräume aus Parkett, Keramik, Naturstein
- zweites Bad und/ oder separates WC
- Aufzugsanlage (wenn baurechtlich nicht zwingend notwendig)

Für die drei Ausstattungsklassen gilt folgende Zuordnung der Grund- bzw. Sonderausstattungsmerkmale:

- **einfache Ausstattung:**
keines oder nur eins der Grundausstattungsmerkmale vorhanden,
- **mittlere Ausstattung:**
beide Grundausstattungsmerkmale vorhanden,
- **gute Ausstattung:**
beide Grundausstattungsmerkmale und mindestens zwei der Sonderausstattungsmerkmale vorhanden.

Fortsetzung auf Seite 5

Mietspiegel 2002

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Brandenburg an der Havel



Mittelwerte und Spannen (Nettokaltmieten in EUR/m² Wohnfläche)
Stand: Mai 2002

Baualter	Wohnfläche	Wohnlage								
		einfach			mittel			gut		
		Ausstattung			Ausstattung			Ausstattung		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	
bis 1948	unter 40 m ²				2,69 1,86 - 3,22	3,29* 3,17 - 3,43		2,58* 1,86 - 2,91		
	40 m ² - 80m ²				2,61 2,04 - 3,07	3,51 2,70 - 4,35		2,54 2,09 - 2,84	3,40 2,73 - 4,35	
	über 80 m ²				2,25 1,71 - 2,81	3,11 2,44 - 4,34		2,49 2,26 - 2,81	3,03 2,37 - 4,19	
1949 - 1960	unter 40 m ²				2,75* 2,48 - 3,22	3,09** 2,93 - 3,37		2,74* 2,44 - 2,81		
	40 m ² - 80m ²				2,78 2,51 - 3,12	3,55 2,95 - 4,23		2,78 2,56 - 2,92	3,54** 2,86 - 4,18	
	über 80 m ²									
1961 - 02.10.1990	unter 40 m ²				2,89 2,38 - 3,15	3,36 3,07 - 3,62		3,02* 2,81 - 3,28	3,13* 3,02 - 3,35	
	40 m ² - 80m ²				3,53 2,88 - 4,35	3,30 3,06 - 3,62		2,97 2,81 - 3,17	3,16 3,07 - 3,32	
	über 80 m ²					3,26 2,96 - 3,56			3,06** 2,97 - 3,13	
ab 03.10.1990	unter 40 m ²									
	40 m ² - 80m ²					5,82 5,35 - 6,65			6,10* 5,50 - 6,39	
	über 80 m ²					5,83* 5,11 - 6,65			6,18* 5,62 - 6,39	

Teilmarkt des nach dem 02.10.1990 umfassend sanierten Wohnraumes:

bis 1948	unter 40 m ²		4,49** 4,07 - 4,75			4,94 4,69 - 5,11				
	40 m ² - 80m ²		4,45 4,20 - 4,60			4,97 4,60 - 5,62	6,08 5,62 - 6,63		4,80 4,73 - 5,12	
	über 80 m ²		4,39* 3,58 - 4,60			4,95 4,35 - 5,11		5,15* 4,35 - 5,64		
1949 - 02.10.1990	unter 40 m ²					4,36 4,09 - 4,73			4,22* 3,86 - 4,60	
	40 m ² - 80m ²					4,74 4,22 - 5,11			4,29 3,85 - 4,60	
	über 80 m ²					4,17 3,83 - 4,53				

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10)

Die mit * u. ** versehenen Daten haben wegen geringer erhobener Mietwerte nur bedingte Aussage. (* => 15-29 ; ** => 10-14 Fälle)

Wohnlagen

Die Mitglieder des Arbeitskreises haben einvernehmlich die Wohnlageneinstufung 200 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Grundlage des Miet- spiegels 2002 der Stadt Brandenburg an der Havel genommen. Die Wohnlagen werden entsprechend ihrer derzeitig städteräumlichen Lagen in **einfache, mittlere und gute Wohnlage** unterteilt (siehe Wohnlagenkarte - hintere Umschlagsseite).

einfache Wohnlage:

Im inneren Stadtbereich in Gebieten mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, wenig Frei- und Grünfläche, durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen oder andere Faktoren stark beeinträchtigt oder in Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, mit ungünstiger Verkehrsanbindung/ Infrastruktur.

mittlere Wohnlage:

Im inneren Stadtbereich in Gebieten mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, geringen Frei- und Grünflächen oder in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchgrünt, mit normaler Verkehrsanbindung/ Infrastruktur.

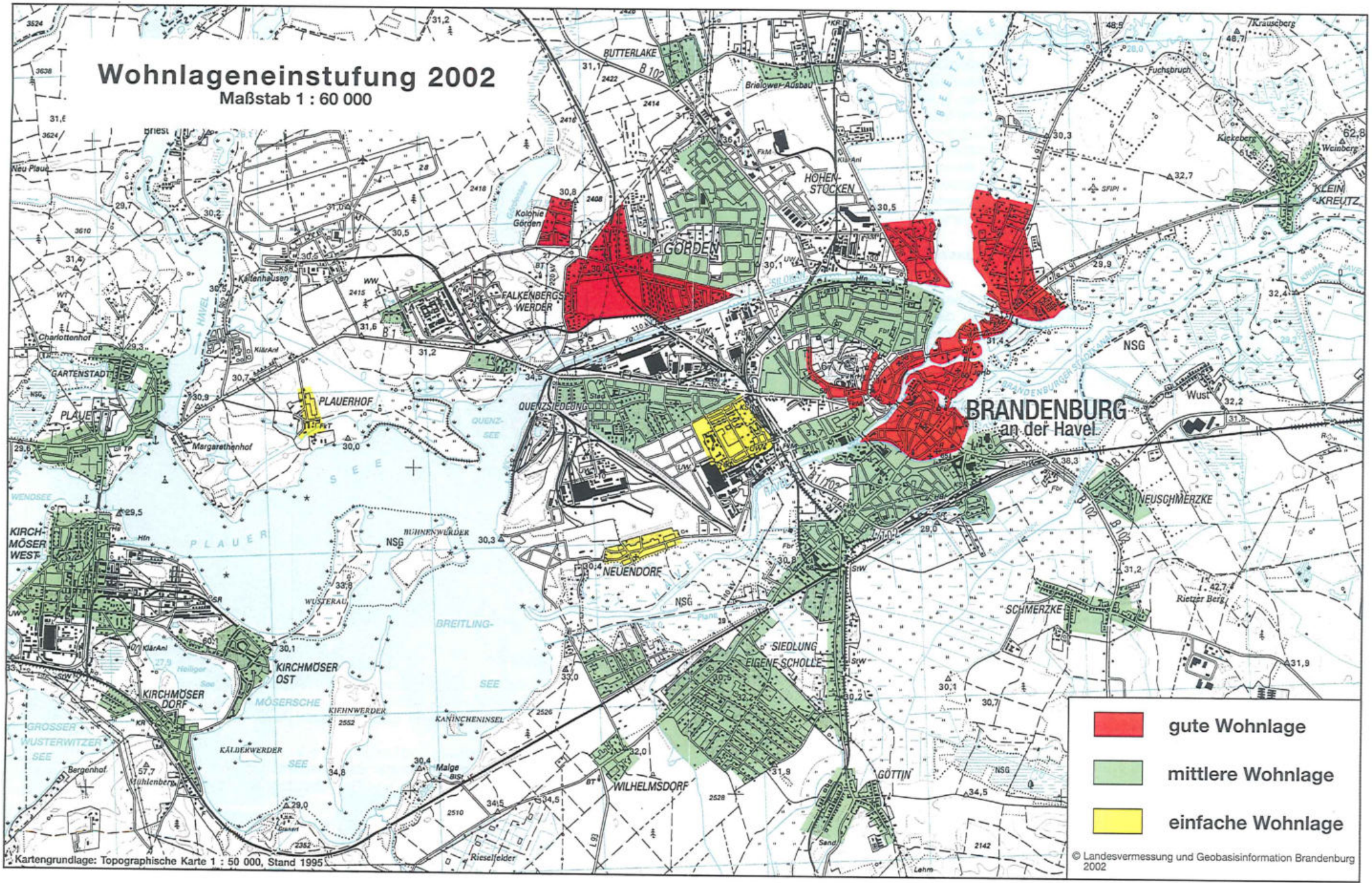
gute Wohnlage:

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, stark durchgrünt, gute Verkehrs- anbindung/Infrastruktur, gepflegtes Wohnumfeld sowie in ruhiger, verkehrsgünstiger Wohnlage und in Gebieten mit offener Bauweise (höchstens 3 Geschosse), stark durchgrünt, gepflegtes Wohnumfeld oder in citynahen Lagen und in Gebieten mit über- wiegend geschlossener Bauweise, guter bis sehr guter Verkehrsanbindung/ Infra- struktur.

Fortsetzung auf Seite 8

Wohnlageneinstufung 2002

Maßstab 1 : 60 000



- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 50 000, Stand 1995

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2002

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegen- den Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmalen sowie von Sondermerkmalen auch außerhalb der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Mietpreisspanne liegen. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der vorgenannten Auflistung nicht enthalten sind.

Hinweis zur Handhabung des Mietspiegels bei umfassend saniertem Wohnraum bis Baujahr 02.10.1990

In der Stadt Brandenburg an der Havel hat sich ein Teilmietmarkt bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten, die nach dem 02.10.1990 umfassend saniert wurden, herausgebildet. Dieser ist gesondert im Mietspiegel dargestellt.

Umfassend saniert sind Wohnungen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Bad, Innen-WC und Zentralheizung modernisiert oder eingebaut
2. - Treppenhaus saniert
- Restaurierung der Fassade oder Wärmedämmung der Außenwände
- Einbau von isolierverglasten Fenstern
- Verbesserung der Leitungssysteme (Trinkwasser, Abwasser, Elektro)
- Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Wände

Von den aufgeführten Anstrichen müssen mindestens **vier** erfüllt sein.

Mietspiegel-Telefon

(keine Rechtsberatung)

 03381 / 58 62 33

Entgelt: 1,50 EUR

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.