

Einfacher Mietspiegel der Hansestadt Stralsund 2009

Begriffsbestimmung und Bedeutung / Anwendung

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Hansestadt Stralsund und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt worden ist.

Die Erhebung erfolgte für den Zeitraum vom 01.04.2004 – 31.03.2008 auf der Grundlage von ca. 7000 einbezogenen Datensätzen für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Vertreter nachstehender Institutionen waren im „Arbeitskreis Mietspiegel“ umfassend an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt:

- Mieterverein Stralsund e. V.
- Immobilien KULSA-Partner
- Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ eG Stralsund
- Wohnungsbau genossenschaft Volkswerft Stralsund e. G.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Stralsund e. V.
- Amt für Jugend, Familie und Soziales der Hansestadt Stralsund
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Stralsund

Der vorliegende Mietspiegel 2009 wurde von den Mitwirkenden am 25.02.2009 beschlossen.

Das Hauptanwendungsfeld für den Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem ein Vermieter die Zustimmung seines Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren (*neu*) vereinbart (**Neuvertragsmieten**) oder, von Erhöhungen (*der Betriebskosten*) nach § 560 (BGB) abgesehen, geändert worden sind (**geänderte Bestandsmieten**). Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine punktgenaue Einzelmiete, sondern als Spanne ein repräsentativer Querschnitt dieser Entgelte, die sich so in der Mietspiegeltabelle wiederfinden. Die Mieten wurden zunächst in die einzelnen im Mietspiegel ausgewiesenen Gruppen geteilt. In der jeweiligen Gruppe wurde das höchste und niedrigste Sechstel der Werte abgetrennt. Aus den verbleibenden 4/6 der erfassten Mieten wurden die in jeder Gruppe ausgewiesenen Werte für Untergrenze, Durchschnitt und Obergrenze gebildet.

Daneben kann der Mietspiegel auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten, Änderungen der Miethöhe als Orientierungshilfe dienen.

Schließlich kann der Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreiserhöhungen nach § 5 WiStrG (Wirtschaftsstrafgesetz) 1954 und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die vereinbarte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und
- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, - abgesehen von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§ 559 ff. BGB) oder von Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) - seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist, und
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, wobei Erhöhungen nach den §§ 559 und 560 BGB nicht berücksichtigt werden, und
- das jetzige Mieterhöhungsverlangen höchstens zu einer Mietsteigerung von 20 v. H. innerhalb der letzten drei Jahre führt (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

Das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 BGB ist nicht anwendbar bei Mietverhältnissen über

- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Maßgeblich ist, ob ein allgemeiner Wohnbedarf von unbestimmter Dauer oder ein Sonderbedarf gedeckt werden soll. In der Regel wird vorübergehender Gebrauch ein Jahr nicht übersteigen.
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Das heißt, dass der Mietspiegel insbesondere nicht anzuwenden ist bei:

- vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung
- Erhöhungsverlangen innerhalb der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen
- Heimen und heimähnlichen Unterkünften
- verbilligt gemieteten Dienst- oder Werkswohnungen
- ganz oder teilweise gewerblich genutzten Wohnungen
- möbliert vermieteten Wohnungen.

Der einfache Mietspiegel der Hansestadt Stralsund 2009 gilt ab 01. Januar 2009.

Mietbegriff

Der im vorliegenden Mietspiegel verwendete Mietbegriff bezieht sich auf die Nettokaltmiete (Grundmiete) als Entgelt für die Gebrauchsgewährung, d. h. Mietnebenkosten (u. a. Betriebskosten) sind in dieser Grundmiete nicht enthalten.

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle/Wohnwertmerkmale

Größe der Wohnung:

Über die Wohnungsgröße werden unterschiedliche Wohnungsteilmärkte voneinander abgegrenzt. Die Wohnungsgröße hat erfahrungsgemäß einen hohen Anteil an der Erklärung der Mietpreisunterschiede; so sind in der Regel die Quadratmetermieten kleinerer Wohnungen höher als die größerer Wohnungen. Praxisbezogen werden daher im Mietspiegel drei Gruppen von Wohnungsgrößen ausgewiesen:

- unter 40 Quadratmeter
- von 40 Quadratmeter bis 70 Quadratmeter
- über 70 Quadratmeter.

Ausstattung der Wohnung:

Unter dem Wohnwertmerkmal Ausstattung wird alles das verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung (z. B. Einbauküche oder Einbaumöbel) zahlt. Dieser Mietspiegel unterteilt sich in folgende Ausstattungskategorien:

- einfache Ausstattung:** Die Wohnung verfügt weder über ein Bad noch über eine Sammelheizung.
- mittlere Ausstattung:** Die Wohnung ist mit einem Bad oder einer Sammelheizung ausgestattet, jedoch noch nicht modernisiert.
- gute Ausstattung:
(teilmodernisiert)** Die Wohnung verfügt über ein Bad und eine Sammelheizung und wurde nach dem 3. Oktober 1990 teilmodernisiert, d. h. mindestens vier der zur Beurteilung herangezogenen unter vollmodernisiert genannten Merkmale einer Modernisierung treffen für die Wohnung zu.
- gute Ausstattung:
(vollmodernisiert)** Die Wohnung verfügt über ein Bad und eine Sammelheizung und wurde inzwischen vollmodernisiert, d. h. alle zehn Modernisierungsmerkmale sind erfüllt.
- moderne Heizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung
 - isolierverglaste Fenster
 - gefliestes Bad
 - Küche Fliesenspiegel
 - neuer bzw. aufgearbeiteter Fußbodenbelag (bspw. Dielen, Parkett, Laminat, Fliesen, Linoleum, Teppich u. ä.)
 - neue bzw. aufgearbeitete Haus-Wohnungseingangstüren
 - neue Sanitärinstallation
 - neue Elektroinstallation
 - Wärmedämmung des Gebäudes
 - neu gestaltete Außenanlagen

sehr gute Ausstattung: Die Wohnung befindet sich in einem Neubau bzw. in einer Altbausanierung (ab 1990) und erfüllt alle Bedingungen einer gut ausgestatteten vollmodernisierten Wohnung.

Beschaffenheit des Gebäudes/der Wohnung:

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt, den baulichen und den energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Im vorliegenden Mietspiegel wird die Gebäudebeschaffenheit bewertet.

Beschaffenheitsmerkmale sind:

- Dach
- Fenster
- Außenwände
- Sanitärinstallation
- Elektroinstallation
- Hausflure und Treppenhäuser.

Ausschlaggebend für die Beurteilung ist deren Zustand:

- schlecht:** An mehr als zwei der Merkmale liegen erhebliche Schäden vor. Ein erheblicher Schaden liegt dann vor, wenn das betreffende Merkmal in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt ist.
- ausreichend:** An höchstens zwei Merkmalen liegen erhebliche Schäden vor.
- befriedigend:** Erhebliche Schäden liegen an höchstens zwei Merkmalen vor, jedoch nicht am Dach sowie an den Außenwänden.
- gut:** Es liegen an keinem der Merkmale erhebliche Schäden vor.

Lage der Wohnung:

Die Lage stellt ein komplexes Wohnwertmerkmal dar, denn Wohnlagen können individuell sehr unterschiedlich beurteilt werden. Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung. Für die hiesigen Verhältnisse wird eine Unterteilung in die drei Kriterien „einfach, mittel, gut“ präferiert. Die Lagezuordnung erfolgte auf der Grundlage des aktuellen Straßenverzeichnisses der Hansestadt Stralsund. In den Wohnlagen können durchaus auch manche abweichende Einzellagen enthalten sein.

Einfache Wohnlage

In Gebieten der Innenstadt, der angrenzenden Vorstädte und in Stadtrandlage

- mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung
- mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen
- zumeist ungepflegtem Straßenbild und/oder
- schlechtem Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete)
- ungünstige Verkehrsverbindungen
- wenigen Einkaufsmöglichkeiten
- u. U. mit starker Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe (Geräusch- und Geruchsbelästigung).

Mittlere Wohnlage

In Gebieten der Innenstadt, der angrenzenden Vorstädte und in Stadtrandlage

- mit überwiegend geschlossener, stark/erheblich verdichteter Bebauung und teilweise offener Bauweise
- mit ausreichend Grün- und Freiflächen
- normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt)
- gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete)
- mit durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten
- normalen bis guten Verkehrsverbindungen
- normaler Erreichbarkeit von Kultur- und Freizeiteinrichtungen
- keine Lärm- oder Geruchsbelästigung durch Industrie und Gewerbe.

Gute Wohnlage

In Gebieten der Innenstadt, der angrenzenden Vorstädte und in Stadtrandlage

- mit überwiegend geschlossener, stark/erheblich verdichteter Bebauung und teilweise offener Bauweise
- mit Grün- und Freiflächen, starker Durchgrünung
- gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand)
- guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten
- guten bis sehr guten Verkehrsverbindungen
- mit gepflegtem Wohnumfeld und/oder ruhiger Wohnsituation
- guter bis sehr guter Erreichbarkeit von Kultur- und Freizeiteinrichtungen und
- gutem Image.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

In Gebieten der Innenstadt, der angrenzenden Vorstädte und in Stadtrandlage

- ohne Mieterhebung und/oder
- nicht in die einfache, mittlere oder gute Wohnlage einzuordnen.