

Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Mietspiegel 2023 des Amtes Mönchgut-Granitz

Ostseebad Baabe, Dezember 2023



Inhaltsverzeichnis

1. Was ist ein Mietspiegel?

- Aufgaben
- Geltungsbereich
- Rechtsgrundlagen

2. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

- Übersicht
- Arbeitsschritt 1: Ermittlung der Basismiete
- Arbeitsschritt 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete
 - Beschaffenheit
 - Gebäudeart
 - Wohnlage
 - Energetische Ausstattung
 - Ausstattung
- Arbeitsschritt 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

3. Berechnungsschema

4. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

1. Was ist ein Mietspiegel?

Der Mietspiegel 2023 des Amtes Mönchgut-Granitz ist eine Übersicht über die in den amtsangehörigen Gemeinden üblicherweise gezahlten Mieten, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder letztmalig geändert worden sind. Die Erarbeitung erfolgte durch die Verwaltung des Amtes. Der Mietspiegel wurde durch die amtsangehörigen Gemeinden anerkannt.

Für den Mietspiegel wurde eine Befragung der Eigentümer (Vermieter) durchgeführt. In die Erstellung des Mietspiegels sind insgesamt 694 Wohnungen eingeflossen. Erhoben wurden die zum 30.06.2023 gezahlten Mieten in Euro.

Aufgaben

Der vorliegende Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten im Amtsbereich des Amtes Mönchgut-Granitz und dient als Instrument zur Begründung oder Prüfung von Mieterhöhungen. Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt wird. Der § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Laut § 558a BGB kann der Vermieter dabei Bezug nehmen auf

- einen Mietspiegel (§§ 558c,558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, wird laut § 558d Absatz 3 BGB vermutet, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf repräsentativer Datenbasis und mit wissenschaftlichen Auswertungsmethoden, erstellt worden sein.
- Er muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.
- Er muss im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Nach vier Jahren muss er neu erstellt werden.

Der Mietspiegel des Amtes Mönchgut-Granitz erfüllt diese Voraussetzungen. Er ist somit das vorrangige Begründungsmittel in Mieterhöhungsverfahren. Selbst wenn ein Vermieter seine Erhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a BGB stützt, muss er dem Mieter zusätzlich die Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsschreiben mitteilen.

Der Mietspiegel ermöglicht den Mietern und Vermietern die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf relativ unkomplizierte und kostensparende Weise.

Mittels eines Mietspiegels kann im Einzelfall auch festgestellt werden, ob möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab dem ... und ist grundsätzlich für Wohnungen des freien Wohnungsmarktes im Bereich des Amtes Mönchgut-Granitz anzuwenden.

Nicht anzuwenden ist der Mietspiegel bei:

- vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung,
- Erhöhungen innerhalb der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen,
- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln errichtet oder saniert wurden und insoweit nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art,
- Wohnungen im betreuten Wohnen, wenn ein Mietvertrag inklusive Betreuungsleistungen vorliegt,
- Wohnungen mit weniger als 20 Quadratmetern und mehr als 90 Quadratmetern Wohnfläche,
- Wohnungen ohne Sammelheizung (Heizung, bei der Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter alle Räume erwärmt),
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette,
- verbilligt gemieteten Dienst- und Werkwohnungen,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzten Wohnungen (nicht nur einzelnes Arbeitszimmer),
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, z.B. wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind,
- möbliert vermieteten Wohnungen (eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als möbliert)
- ganz oder teilweise untervermieteten Wohnungen.

Mieterhöhungen für diese Wohnungen können nicht mit dem Mietspiegel begründet werden.

Rechtsgrundlagen

Der Vermieter kann entsprechend § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. der Mietzins von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder Betriebskostenerhöhungen) abgesehen, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Die Mieterhöhung kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
2. der verlangte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten oder Nebenkosten) abgesehen, geändert worden ist.
3. der Mietzins innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, sich nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöht (Kappungsgrenze).

Grundlage für die Erarbeitung des Mietspiegels sind die Anforderungen der §§ 558c und 558d BGB.

2. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Übersicht

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt in drei Arbeitsschritten. Im Arbeitsschritt 1 wird die Basismiete pro Quadratmeter in Euro gemäß der Wohnfläche der Wohnung aus Tabelle 1 abgelesen und in das Berechnungsschema eingetragen. Im Arbeitsschritt 2 werden prozentuale Zu- und Abschläge hinsichtlich

- Beschaffenheit
- Gebäudeart
- Lage
- Ausstattung und
- der energetischen Ausstattung

ermittelt und in das Berechnungsschema eingetragen.

Im Arbeitsschritt 3 wird mithilfe des Berechnungsschemas die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter ermittelt.

Arbeitsschritt 1: Ermittlung der Basismiete

Aus der Tabelle 1 wird je nach Wohnfläche in Quadratmeter die Basismiete für die zu bewertende Wohnung entnommen. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnfläche von 30,49 m² auf 30 m² abzurunden und bei einer Fläche von 30,50 m² auf 31 m² aufzurunden. Die anhand der Tabelle zuordenbare Basismiete wird im Berechnungsschema eingetragen.

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
qm	Euro/qm	qm	Euro/qm	qm	Euro/qm
20	7,79	45	6,14	70	5,45
21	7,66	46	6,10	71	5,43
22	7,55	47	6,07	72	5,41
23	7,44	48	6,04	73	5,39
24	7,34	49	6,00	74	5,37
25	7,24	50	5,97	75	5,35
26	7,16	51	5,94	76	5,33
27	7,08	52	5,91	77	5,31
28	7,00	53	5,88	78	5,29
29	6,93	54	5,85	79	5,27
30	6,86	55	5,82	80	5,25
31	6,80	56	5,80	81	5,23
32	6,73	57	5,77	82	5,21
33	6,68	58	5,74	83	5,19
34	6,62	59	5,72	84	5,17
35	6,57	60	5,69	85	5,15
36	6,52	61	5,66	86	5,13
37	6,47	62	5,64	87	5,11
38	6,42	63	5,62	88	5,10
39	6,38	64	5,59	89	5,08
40	6,34	65	5,57	90	5,06
41	6,29	66	5,54		
42	6,25	67	5,52		
43	6,21	68	5,50		
44	6,18	69	5,48		

Tabelle 1: Basismiete pro m² in Euro nach Wohnfläche

Arbeitsschritt 2: Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale Beschaffenheit, Gebäudeart, Wohnlage und Ausstattung einschließlich energetischer Ausstattung die folgenden Zu- und Abschläge angerechnet. Sie werden im Berechnungsschema eingetragen.

Beschaffenheit

Baualtersklasse	Zu-/Abschlag
vor 1980	-2 %
bis 1999	0 %
2000-2009	+2 %
ab 2010	+6 %

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach Beschaffenheit der Wohnung

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei Wiederaufbau, Wiederherstellung (z.B. bei starker Beschädigung oder Zerstörung durch

außergewöhnliche Ereignisse wie Brandschäden), Ausbau und Erweiterung (z.B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in eine Baualtersklasse die Bezugfertigkeit der Wohnung maßgebend.

Gebäudeart

Gebäudeart	Zuschläge
Einfamilienhaus	+4 %
Zweifamilienhaus	+2 %
Mehrfamilienhaus	0 %

Tabelle 3: Zuschläge in Abhängigkeit von der Gebäudeart

Wohnlage

Wohnlage	Zuschläge
mittlere	0 %
gute	+2 %
sehr gute	+4 %

Tabelle 4: Zuschläge in Abhängigkeit von der Wohnlage

Die Wohnlage einer Wohnung ist über die nachfolgende Zuordnung zu ermitteln.

- mittlere: Gemeinde Lancken-Granitz gesamt, Gemeinde Ostseebad Sellin in den Ortslagen Altensien, Neuensien, Moritzdorf und Seedorf, Gemeinde Zirkow gesamt, Gemeinde Mönchgut gesamt
- gute: Gemeinde Ostseebad Baabe (außer Strandstraße), Gemeinde Ostseebad Göhren (außer Post-, Strand- und Waldstraße), Gemeinde Ostseebad Sellin in der Ortslage Sellin (außer Wilhelmstraße)
- sehr gute: Gemeinde Ostseebad Baabe (Strandstraße), Gemeinde Ostseebad Göhren (Post-, Strand- und Waldstraße), Gemeinde Ostseebad Sellin (Wilhelmstraße)

Energetische Ausstattung

Merkmal	Zu- /Abschlag
Dämmung der Außenwand oder des Daches oder der Heizungsleitungen in Gebäuden mit Baujahr vor 2010	+2 %
Wohnung mit einfach verglasten Fenstern	- 6 %

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der energetischen Ausstattung

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung wird über Ausstattungspunkte angerechnet. Die Ausstattungspunkte ergeben sich aus dem Vorhandensein einzelner Ausstattungsmerkmale (Tabelle 5). Ausstattungspunkte erhalten ausschließlich vom Vermieter gestellte bzw. finanzierte Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Ausstattungsmerkmal	Bewertung (Punkte)
Balkon, Loggia, (Dach-) Terrasse mind. 6 qm	1
alleinige Gartennutzung > 10 qm	1
überwiegend hochwertige Fußböden	2
schwellerfreier Zugang zur Wohnung	1
barrierefreie Wohnung	1
Durchgangszimmer	-1
einbruchhemmende Wohnungstür	1
einbruchhemmende Haustür	1
Aufzug bei bis zu fünf Vollgeschossen, wenn sich die Wohnung im 1. – 4. OG befindet	1
Bad Sonderausstattung (mind. 2 Merkmale müssen vorhanden sein): (1) Doppelwaschbecken oder 2 Waschbecken (2) alle Wände sind gefliest (3) Handtuchwandheizkörper (4) Bad mit Wanne und separater Dusche (5) Fußbodenheizung (6) Fenster (7) ebenerdige Dusche oder Badewanne mit Tür	1
weitere Bäder	1
Fenster in der Küche	1
Küchenwände im Arbeitsbereich gefliest	1
Küchenfußboden gefliest	1
Speisekammer vorhanden	1
mind. 1 Wohnraum, Küche oder Bad ohne Heizung	-1
zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe	1
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	1
Elektroinstallationen in den letzten 10 Jahren erfolgt oder Stromkreise mit FI-Schutzschalter abgesichert	1
Fahrradabstellschuppen	1
Pkw-Stellplatz und/oder Tiefgarage auf dem Grundstück (nur wenn in Nettokaltmiete enthalten)	2
Verschattungselemente	1

Tabelle 6: Punktevergabe der Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattungsklasse ergibt sich nach der Addition der ermittelten Ausstattungspunkte.

Ausstattungsklasse	Zuschlag
1 (0-3 Ausstattungspunkte)	0 %
2 (4-6 Ausstattungspunkte)	5 %
3 (7-9 Ausstattungspunkte)	10 %
4 (10-13 Ausstattungspunkte)	15 %
5 (ab 14 Ausstattungspunkte)	20 %

Tabelle 7: Prozentuale Zuschläge nach Ausstattungsklassen

3. Berechnungsschema

Bezeichnung			
Basismiete		a)	€/m ²
Beschaffenheit	%		
Gebäudeart	%		
Wohnlage	%		
Energetische Ausstattung	%		
Ausstattung	%		
Summe der prozentualen Zu- und Abschläge	b) %		
Umrechnung der Zu- und Abschläge	(a x b / 100)	c)	€/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(a + c)	d)	€/m ²

4. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete im Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
 1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit acht Prozent des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558 d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Absatz 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Absatz 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Absatz 3 oder § 558d Absatz 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Impressum

Herausgeber: Amt Mönchgut-Granitz

Abteilung Liegenschaften/Abgaben
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Telefon: 038303/16433

Telefax: 038303/85907 bzw. 038303/87368

E-Mail: beitraege@amt-mg.de

Internetseite: www.amt-moenchgut-granitz.de