

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

**Mietspiegel 2023
des Amtes Mönchgut-Granitz
Dokumentation**

Ostseebad Baabe, Dezember 2023



Telefon: 038303/16433
Fax: 038303/85907 bzw. 038303/87368
E-Mail: beitraege@amt-mg.de

Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung: Hintergrund und Vorgaben	
1.1	Hintergrund	6
1.2	Die Erhebung	6
1.3	Gesetzliche Grundlagen	7
1.4	Begleitung Mietspiegelerstellung	7
2.	Berücksichtigung des Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	
2.1	Mietbegriff	8
2.2	Wohnwertmerkmale	8
3.	Datenerhebung	
3.1	Grundgesamtheit	11
3.2	Struktur der Datenermittlung	12
3.3	Fragebogen	12
3.4	Datenschutz	12
3.5	Durchführung der Eigentümerbefragung	13
4.	Datenaufarbeitung	
4.1	Prüfung der mietspiegelrelevanten Merkmale	14
4.2	Festlegung der Zu- und Abschläge für die einzelnen Merkmalsausprägungen	14
	4.2.1 Beschaffenheit (Baualtersklassen)	14
	4.2.2. Gebäudeart	14
	4.2.3 Wohnlage	15
	4.2.4 Energetische Ausstattung	15
	4.2.5 Ausstattung	15
5.	Ermittlung der Basismiete	17
6.	Statistische Auswertung der Daten und Ergebnis	
6.1	Methodischer Ansatz: Regression	18
6.2	Darstellung der Abhängigkeit der Basismiete von der Wohnfläche	18
6.3	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	21
7.	Anlagen	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regressionsfunktion pro m² in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche

19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: potenziell mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	12
Tabelle 2: mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand nach Wohnlage und Baualtersklasse	13
Tabelle 3: prozentuale Zu- und Abschläge nach Beschaffenheit der Wohnung	14
Tabelle 4: Punktevergabe der Ausstattungsmerkmale	15
Tabelle 5: Darstellung der Punkteverteilung	16
Tabelle 6: Prozentuale Zuschläge der Ausstattungsklassen	17
Tabelle 7: Basismiete pro m ² in Euro nach Wohnfläche	20

1. Einleitung: Hintergrund und Vorgaben

1.1 Hintergrund

Der letzte Mietspiegel für den Bereich des Amtes Mönchgut-Granitz stammt aus dem Jahre 2021 und wurde per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Gemäß § 558d Absatz 2 BGB ist der Mietspiegel nach weiteren zwei Jahren neu zu erstellen.

Der Mietspiegel 2023 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Absatz 1 BGB. Der Mietspiegel 2023 erscheint in Form eines Regressionsmietspiegels, da die Datengrundlage für einen Tabellenmietspiegel nicht ausreichend war.

1.2 Die Erhebung

Für die Erarbeitung des Mietspiegels wurden die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Verkehr-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (3., aktualisierte Auflage 2020) als Richtlinie genommen und zunächst aktuelle Mietspiegeldokumentationen von Städten und Gemeinden ausgewertet.

Vorbereitung der Erhebung

- Zunächst wurden der Fragebogen zu vermieteten Wohnungen sowie der Entwurf des Anschreibens erarbeitet.
- Grundgesamtheit für die Erhebung war der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in den Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz. Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen wurden, soweit dies aus den Steuerunterlagen bereits ersichtlich war, von der Erhebung und Auswertung ausgeschlossen.
- Die Adressen der Eigentümer von vermieteten Wohnungen wurden aus den vorhandenen Steuerunterlagen der amtsangehörigen Gemeinden zur Verfügung gestellt.

Datenerhebung

- Angeschrieben wurden Eigentümer von insgesamt 1512 Wohnungen.

Auswertung

- Eine probeweise Erarbeitung nach der Tabellenmethode ergab kein Ergebnis.
- Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach der Regressionsmethode.
- Die Dokumentation der Ergebnisse wurde in einem Methodenbericht dargestellt.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ vor (§§ 558c und 558d BGB). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen und gilt für Mietwohnungen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Gleiches gilt für ehemalige Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen und die Wohnungen unterliegen damit der Vergleichsmietenregelung.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird. Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wird bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird.

Die Regressionsmethode ist neben der Tabellenmethode ein für die Mietspiegelerstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren und fand Eingang in die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

1.4 Begleitung Mietspiegelerstellung

Die Erstellung des Mietspiegels 2023 erfolgte ausschließlich durch die Verwaltung des Amtes Mönchgut-Granitz. Interessenvertreter wurden nicht mit einbezogen.

Filterfragen zur Klärung der Mietspiegelrelevanz und die Fragen zu den Themenschwerpunkten:

- Wohndauer und Miethöhe
- Wohnungsgröße und besondere Ausstattung
- Wohngebäude und Wohngeschoss
- Sanitärausstattung
- Energetik

Die Rechtmäßigkeit der Datenerhebung mit Auskunftspflicht wurde in der Satzung des Amtes Mönchgut-Granitz vom 19.06.2019 über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von

Daten für die Erstellung eines Mietspiegels (Mietspiegelsatzung) beschlossen. Die Satzung wurde am 25.06.2019 bekanntgemacht.

Die Anerkennung des Mietspiegels erfolgte durch die amtsgehörigen Gemeinden

- Ostseebad Baabe am 14.12.2023
- Ostseebad Göhren am 11.12.2023
- Lancken-Granitz am 8.11.2023
- Ostseebad Sellin am 1.11.2023
- Zirkow am 6.11.2023
- Ostseebad Mönchgut am 7.12.2023

2. Berücksichtigung des Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

2.1 Mietbegriff

Wie bei Mietspiegeln üblich wurden beim Mietspiegel 2023 die Nettokaltmieten ermittelt. Dies ist die Miete der Wohnung einschließlich gegebenenfalls erhobener Modernisierungszuschläge gemäß § 559 Absatz 1 BGB. Kosten für Heizung und Warmwasser, kalte Betriebskosten sowie Möblierungs-/Untermieterzuschläge, etwaige Zuschläge für Schönheitsreparaturen und Zuschläge wegen anderer Nutzung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Im Fragebogen wurden neben der Nettokaltmiete auch die monatlichen Betriebskostenzahlungen erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der Nettokaltmiete ausgewiesen. Die Erhebung der weiteren Mietbestandteile diente lediglich der Überprüfung der Plausibilität der gemachten Angaben zur Nettokaltmiete.

2.2 Wohnwertmerkmale

Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für annähernd gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Der Mietspiegel stellt gemäß § 558a BGB (neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigen-gutachten sowie der Auskunft aus einer Mietdatenbank) eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Nach § 558 Absatz 2 BGB 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Dabei ließ der Gesetzgeber offen, in welcher Weise diese Wohnwertmerkmale (Kriterien) bei der Vergleichsmietenbildung zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund sind bei der Datenerfassung zunächst alle o.g. Kriterien abzufragen und in ihrer Ausprägung zu erfassen. Hierzu wurden mehrere Mietspiegelfragebögen von Städten/Gemeinden, die öffentlich zugänglich waren, analysiert und auf die zu erwartenden Besonderheiten der amtsangehörigen Gemeinden hin angepasst.

Art des Mietobjektes

Die Art der Wohnung ist vor allem gekennzeichnet durch die Gebäudeart, Anzahl der Wohnungen im Gebäude und dem Wohnungstyp. Aufgrund des wirtschaftlichen Stellenwertes der touristischen Wohnungsnutzung wurde im Vorfeld der Erarbeitung des Mietspiegels des Amtes Mönchgut-Granitz eine relativ geringe auswertbare Datenbasis erwartet. Deshalb konnte von Anfang an nur ein gemeinsamer Mietspiegel für die amtsangehörigen Gemeinden in Frage kommen.

Aus diesem Grund sollten auch vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfasst werden.

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Seit 01.01.2004 ist für deren Berechnung die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden. Sofern die Wohnfläche vorher nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden ist und keine baulichen Veränderungen hinsichtlich der Wohnfläche vorgenommen wurden, bleibt diese Wohnflächenberechnung gemäß der Überleitungsvorschrift weiter gültig.

Die Angaben der Auskunftspflichtigen wurden weder örtlich überprüft, noch wurde eine Abfrage zur Anwendung der rechtlichen Berechnungsgrundlage durchgeführt. Damit sind die in den Mietverträgen vereinbarten Wohnungsgrößen in den Mietspiegel eingeflossen.

Im Mietspiegel des Amtes Mönchgut-Granitz wird die Basismiete je zu vollen Quadratmetern angegeben. Entsprechend ist bei der Zuordnung auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit wird durch Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand von Wohnung und Gebäude gekennzeichnet. Bei der individuellen Angabe zu den Ausprägungen der vorgenannten Einzelkriterien besteht die begründete Annahme, dass die auskunftspflichtigen Eigentümer der Mietwohnungen subjektive Einschätzungen vornehmen, die der Objektivität des Mietspiegels abträglich wären. Deshalb wird die Beschaffenheit der Wohnung im Mietspiegel durch das Baualter gekennzeichnet. Die grundsätzliche Beschaffenheit wird nach der für bestimmte Zeitperioden üblichen Bauweise charakterisiert. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Wohnungen nach dem unveränderten Baustandard von vor 1918 (WC außerhalb der Wohnung, Trocken-Klosett, Wasserentnahmestellen außerhalb der Wohnung) bei realistischer Betrachtungsweise im Erhebungsbereich nicht vermietbar sind. Es wurden folgende Baualtersklassen gewählt:

- vor 1980
- bis 1999
- 2000 – 2009
- ab 2010

Bei Wohnungen, die nach der Errichtung des Gebäudes neu geschaffen oder mit dem Ziel einer Verbesserung des vorhandenen Standards umfassend saniert worden sind, erfolgt die Zuordnung zur Baualtersklasse, die dem Zeitpunkt der Neuschaffung bzw. umfassenden Sanierung entspricht.

Ausstattung

Maßgeblich ist die durch den Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung, da auch nur diese mietpreisrelevant ist. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Bei der Ausstattung wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietetseitig mindestens mit einem Badezimmer, einer Heizung und einem Innen-WC ausgestattet ist. Für Wohnungen, bei denen dieses nicht der Fall ist, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Zur Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel sind 22 Ausstattungsmerkmale relevant, die in Kapitel 4.2.5 näher erläutert werden.

Wohnlage

Die (Wohn-) Lage hat erfahrungsgemäß bei Immobilienkäufen und der touristischen Wohnungsnutzung eine hohe Bedeutung, mit der Folge, dass sich die verschiedenen Lagen schärfer abgrenzen und sogar innerhalb von Straßenzügen und/oder Ortsteilen mehrere Lagen relevant sein können.

Bei den meisten Mietspiegeln, selbst für Großstädte mit entsprechend guter oder sehr guter Datenausgangsbasis werden regelmäßig nur drei Wohnlagestufen ausgewiesen.

Auch bei der Betrachtung des Mietwohnungsbestandes innerhalb der amtsangehörigen Gemeinden drängt sich eine weitere Zergliederung der Wohnlage nicht auf. Dies liegt darin begründet, dass als ausgezeichnete Wohnlagen zu identifizierende Lagen durch Eigennutzung und regional-wirtschaftlich bedingt durch touristische Nutzung besetzt sind. Diese stehen dem Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Ähnlich ist dies in den kleineren Ortslagen mit dörflich geprägter Siedlungsstruktur. Hier sind historisch bedingt wenige oder keine Mietwohnungen zu finden. Merkmale für eine ausgezeichnete Lage fehlen hier.

Andererseits konnte mangels einschlägiger negativer Lagekriterien auch keine schlechte Wohnlage identifiziert werden.

Für den Mietspiegel werden daher drei Wohnlagestufen ausgewiesen:

- mittlere,
- gute und
- sehr gute Wohnlage.

Die Einteilung in die drei o.g. Stufen wurde für alle bebauten Gebiete der amtsangehörigen Gemeinden vorgenommen. Damit können auch Vergleichsmieten für Mietwohnungen in jenen Bereichen ermittelt werden, die bisher keinen mietspiegelrelevanten Bestand an Mietwohnungen aufwiesen.

Zur Wohnlagebewertung wurden folgende Kriterien herangezogen und ausgewertet:

- Nähe zu Lebensmitteldiscountern, Vollsortimentern
- Nähe zu Bushaltestellen

- Vorhandensein von Arztpraxen und Apotheken
- Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen

Die Siedlungsstruktur in den amtsangehörigen Gemeinden weist keine signifikanten Unterschiede auf. Sie ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise mit ein bis fünf Vollgeschossen.

Die Nähe zu Bahnhöfen der Rügenschon Kleinbahn (als ÖPNV) und zur örtlichen Verwaltung wurden bei der Wohnlagebewertung nicht berücksichtigt. Die Kleinbahn hat saisonabhängige, relativ weit auseinandergezogene Taktzeiten, die auf den Tourismus ausgelegt sind. Der Standort der örtlichen Verwaltung hat erfahrungsgemäß für die Wahl der Mietwohnung keine Relevanz.

Die Ausstattung der Wohnbereiche mit öffentlichem und privatem Grün hinsichtlich der Aufenthalts- und Wohnqualität ist aufgrund der Einbettung der amtsangehörigen Gemeinden in die Landschaft Südost-Rügens als Naherholungskriterium kein Unterscheidungsmerkmal für die Wohnlage.

Belastungen durch Flug-, Straßen- und Schienenverkehrslärm sind zu vernachlässigen.

Im Ergebnis wurde noch vor der Befragung der auskunftspflichtigen Eigentümer von Mietwohnungen die Aufteilung auf die Wohnlagestufen vorgenommen:

- 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)

3. Datenerhebung

3.1 Grundgesamtheit

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben wurden für den Mietspiegel 2023 nur mietpreisrechtlich ungebundene Wohnungen (§ 558 Absatz 2 BGB) herangezogen. Folgende Wohnungsarten sind laut Gesetz nicht mietspiegelrelevant und wurden von der Auswertung ausgeschlossen:

- durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebundene oder sonstigen Preisbindungen unterliegende Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen),
- vom Eigentümer bewohnte Wohnungen und leerstehende Wohnungen,
- (teil-)gewerblich genutzte Wohnungen (z.B. Ferienwohnungen),
- kurzfristig vermieteter Wohnraum (Mietdauer laut Vertrag maximal ein Jahr),
- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften.

Darüber hinaus wurden nach § 558 Absatz 2 BGB nur Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder von einer Erhöhung nach § 560 BGB

(Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind. Aus plausibilitäts- und erhebungstechnischen Gründen wurden weitere Wohnungen von der Erhebung ausgeschlossen:

- Untermietverhältnisse,
- möblierte bzw. teilmöblierte Wohnungen (Einbauküchen und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- mietfrei oder verbilligt überlassener Wohnraum (z.B. Werks-, Dienst-, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen, Wohnung gehört Verwandten),
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht.

Als Stichtag der Datenerhebung wurde der 30.06.2023 gewählt.

3.2 Struktur der Datenermittlung

Gemeinde	Versandte Fragebögen
Ostseebad Baabe	247
Ostseebad Göhren	295
Lancken-Granitz	26
Ostseebad Sellin	709
Zirkow	94
Ostseebad Mönchgut	141

Tabelle 1: potenziell mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

3.3 Fragebogen

Die Datenerhebung zum Mietspiegel 2023 erfolgte auf Basis eines Filterfragebogens zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz der Wohnung und eines Fragebogens für die Haupterhebung.

Die Fragebögen sind unter Anlage 1 einzusehen.

3.4 Datenschutz

Für die Mietspiegelerstellung wurden die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten.

Die Teilnahme an der Befragung war verpflichtend. Die Eigentümer der Wohnungen wurden dazu über das „Merkblatt zur Informationspflicht gemäß Artikel 13 der Verordnung (EU) 2016/679 vom 27.04.2016 und gemäß § 15 Landesstatistikgesetz M-V zur Eigentümerbefragung für die Erstellung des Mietspiegels“ informiert. Die Speicherung der Daten erfolgte auf Datenträgern. Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet. Rückschlüsse auf Einzelpersonen waren nicht möglich. Die Daten wurden ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerhebung genutzt. Sobald die Überprüfung der Hilfs- und Erhebungsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen war, wurden die Filterfragebögen von den Erhebungsfragebögen getrennt und vernichtet.

Das „Merkblatt zur Informationspflicht gemäß Artikel 13 der Verordnung (EU) 2016/679 vom 27.04.2016 und gemäß § 15 Landesstatistikgesetz M-V zur Eigentümerbefragung für die Erstellung des Mietspiegels“ kann unter Anlage 3 eingesehen werden.

3.5 Durchführung der Eigentümerbefragung

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurden im Zeitraum vom 05.06.-08.06.2023 insgesamt 1512 Fragebögen von der Verwaltung des Amtes Mönchgut-Granitz versandt. Die Eigentümer erhielten ein Anschreiben, ein Merkblatt zur Informationspflicht und die Fragebögen mit den Filter- und Erhebungsfragen.

Die Fragebögen sollten laut Anschreiben bis zum 30.06.2023 mit den vorfrankierten Briefumschlägen von den Befragten zurückgeschickt werden. Aufgrund mehrerer Rückfragen wurde die Frist bis zum 31.08.2023 verlängert.

Anhand des Filterfragebogens wurde die Mietspiegelrelevanz der Wohnung geprüft. Wurde eine der Filterfragen mit „ja“ beantwortet, wurde die Wohnung nicht im Mietspiegel berücksichtigt. Die Fragebögen für die Haupterhebung wurden bereits während der Erhebungsphase erfasst und auf Vollständigkeit überprüft. Bei fehlenden Angaben wurden die Eigentümer nochmals angeschrieben, um die Daten zu vervollständigen.

Von insgesamt 1512 versandten Fragebögen wurden 1388 Fragebögen ausgefüllt zurückgesandt. Damit lag der Rücklauf bei 91,80 %.

4. Datenaufarbeitung

Die Daten wurden nach der Erhebung einer umfangreichen Plausibilitätskontrolle unterzogen und auf die Anforderungen zur Erstellung von Mietspiegeln nach BGB geprüft. Es ergab sich, dass 255 Wohnungen als Ferienwohnungen zu identifizieren waren. Weiterhin waren 439 Wohnungen für die Mietspiegelerstellung nicht relevant, da mindestens eine der Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurde.

Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung 694 mietspiegelrelevante Wohnungen zur Verfügung.

Die Wohnungen verteilten sich nach Baualtersklasse und Wohnlage folgendermaßen:

Baualtersklasse					
Wohnlage	vor 1980	bis 1999	2000-2009	ab 2010	alle Baualtersklassen
Grundgesamtheit absolut					
mittlere	3	20	20	58	101
gute	131	303	71	70	575
sehr gute	0	4	3	11	18
gesamt	134	327	94	139	694
Grundgesamtheit relativ					
mittlere	0,43%	2,88%	2,88%	8,36%	14,55%
gute	18,88%	43,66%	10,23%	10,09%	82,85%
sehr gute	0,00%	0,58%	0,43%	1,59%	2,59%
gesamt	19,31%	47,12%	13,54%	20,03%	100,00%

Tabelle 2: mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand nach Wohnlage und Baualtersklasse

4.1 Prüfung der mietspiegelrelevanten Merkmale

Es erfolgte eine Analysierung der Fragebögen hinsichtlich der Aussagekraft der unterschiedlichen Merkmale. Dabei wurde festgestellt, dass für einige im Fragebogen abgefragte Merkmale, nur wenige Eigentümer Angaben gemacht haben/machen konnten.

Diese Merkmale fanden keine Berücksichtigung:

- besondere Wohnungsarten
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Waschmaschinenraum mit Anschlüssen für jede Wohnung
- gemeinschaftlicher Abstellraum/Trockenraum

4.2 Festlegung der Zu- und Abschläge für die einzelnen Merkmalsausprägungen

4.2.1 Beschaffenheit (Baualtersklassen)

Es wurden vier Baualtersklassen gebildet. Die Einteilung erfolgte so, dass möglichst gleiche Mengen von Wohnungen in den einzelnen Klassen dargestellt werden.

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

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach Beschaffenheit der Wohnung

Für die Baualtersklasse „vor 1980“ wurde ein Abschlag von 2 %, „2000-2009“ ein Zuschlag von 2 % und „ab 2010“ ein Zuschlag von 6 % festgelegt, damit die Modernität des jeweiligen Wohnbestandes ausgedrückt werden kann.

4.2.2 Gebäudeart

Im Mietspiegel sind drei Gebäudearten ausgewiesen:

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus

Die Gebäudeart „Mehrfamilienhaus“ hat keinen zusätzlichen Einfluss auf den Mietpreis, während für die Gebäudeart „Zweifamilienhaus“ ein Zuschlag von 2 % und für die Gebäudeart „Einfamilienhaus“ ein Zuschlag von 4 % festgelegt wurde.

4.2.3 Wohnlage

Im Mietspiegel sind drei Wohnlagen ausgewiesen:

- mittel
- gut
- sehr gut

Eine mittlere Wohnlage hat keinen zusätzlichen Einfluss auf den Mietpreis, während für eine gute Wohnlage ein Zuschlag von 2 % und für eine sehr gute Wohnlage ein Zuschlag von 4 % festgelegt wurde.

4.2.4 Energetische Ausstattung

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wurde in Form von Fragen zur Fensterisolierung und angebrachter Wärmedämmungen berücksichtigt. Im Ergebnis rechtfertigt die Dämmung der Außenwand oder des Daches oder der Heizungsleitungen in Gebäuden mit Baujahr vor 2010 einen Zuschlag von 2 %. Die oberste Geschossdecke und Kellerdecke bzw. der Kellerfußboden sind davon nicht umfasst.

Ein Abschlag von 6 % auf die Basismiete ist vorzunehmen, wenn die Wohnung mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet ist.

4.2.5 Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung bezieht sich ausschließlich auf Merkmale, die vom Vermieter gestellt wurden. Nachträglich durch den Mieter getragene Einbauten wie z.B. Küchenmöblierung oder Parkett sind nicht berücksichtigt und somit nicht Bestandteil des Mietspiegels.

In vielen Mietspiegeln anderer Kommunen ist die Berücksichtigung von Einbauküchen relevant. Da für die vom Vermieter gestellten Einbauküchen regelmäßig gesonderte Mietzuschläge erhoben werden, fanden diese von vornherein keinen Eingang in die Fragebögen. Die Bildung der fünf Ausstattungsklassen basiert auf insgesamt 22 Ausstattungsmerkmalen, die als statistisch signifikant und plausibel angesehen werden.

Der überwiegend hochwertige Fußboden und der Pkw-Stellplatz und/oder Tiefgarage auf dem Grundstück (nur wenn in Nettokaltmiete enthalten) weisen in der Ausstattung 2 Punkte aus, da diese Merkmale erfahrungsgemäß bei der Mietwohnungssuche eine große Rolle spielen. Das Durchgangszimmer hat einen negativen Einfluss auf den Mietpreis. Dies gilt auch für Mietwohnungen, in denen mindestens ein Raum ohne Heizung ausgestattet ist. Für diese Fälle gibt es einen Punkt Abzug. Alle übrigen positiven Ausstattungsmerkmale werden jeweils mit einem Punkt bewertet.

Ausstattungsmerkmal	Bewertung (Punkte)
Balkon, Loggia, (Dach-) Terrasse mind. 6 qm	1
alleinige Gartennutzung > 10 qm	1
überwiegend hochwertige Fußböden	2
schwellenfreier 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 4: Punktevergabe der Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattungsmerkmale fließen nicht einzeln, sondern aggregiert in Form von Ausstattungsklassen in den Mietspiegel 2023 ein. Für die Bildung von Ausstattungsklassen wurde zunächst analysiert, wie sich die Ausstattungsmerkmale für jede Wohnung verteilen. Durch Addition der einzelnen Punkte wurde eine Gesamtpunktzahl berechnet.

Gesamtpunktzahl	Anzahl der Wohnungen	Prozentuale Verteilung
0 und 1	1	0,14 %
2	2	0,29 %
3	21	3,03 %
4	28	4,03 %
5	281	40,49 %
6	20	2,88 %
7	22	3,17 %
8	33	4,76 %
9	70	10,09 %
10	71	10,23 %
11	41	5,91 %
12	26	3,75 %
13	32	4,61 %
14	28	4,02 %
15	11	1,59 %
16	7	1,01 %

Tabelle 5: Darstellung der Punkteverteilung

- Gesamtpunktzahl von 0-3 -> 24 Wohnungen (3,46 %) = Ausstattungsklasse 1
- Gesamtpunktzahl von 4-6 -> 329 Wohnungen (47,40 %) = Ausstattungsklasse 2
- Gesamtpunktzahl von 7-9 -> 125 Wohnungen (18,02 %) = Ausstattungsklasse 3
- Gesamtpunktzahl von 10-13 -> 170 Wohnungen (24,50 %) = Ausstattungsklasse 4
- Gesamtpunktzahl über 14 -> 46 Wohnungen (6,62 %) = Ausstattungsklasse 5

Ausstattungsklasse	Zuschlag
1	0 %
2	5 %
3	10 %
4	15 %
5	20 %

Tabelle 6: Prozentuale Zuschläge nach Ausstattungsklassen

5. Ermittlung der Basismiete

Die Basismiete ist ein von den Ausprägungen der Wohnwertmerkmale bereinigter Grundwert pro Quadratmeter für eine bestimmte Wohnung.

Zunächst wurde je Wohnung die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche berechnet. Für positive Ausprägungen der Wohnwertmerkmale entsprechend Kapitel 4.2 wurden die Zuschläge abgezogen. Bei negativen Ausprägungen der Wohnwertmerkmale wurden die Abschläge hinzugerechnet.

Beispiel:

Siedlung am Wald x. Whg. y.

- 230,03 € / 20 qm = 11,49 €/qm
- Baualter: 1995 -> bis 1999 **0 %**
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus **0 %**
- Wohnlage: gut (Sellin in Ortslage Sellin) **-2 %**
- Energetische Ausstattung: Dämmung Außenwand, Dach und Heizungsleitungen **-2 %**
- Ausstattung:
 - einbruchhemmende Haustür 1 Pkt.
 - einbruchhemmende Wohnungstür 1 Pkt.
 - Durchgangszimmer -1 Pkt.
 - Fenster in Küche 1 Pkt.
 - Küchenwände gefliest 1 Pkt.
 - FI-Schutzschalter 1 Pkt.
 - Fahrradschuppen 1 Pkt.
 - = 5 Pkt. -> Ausstattungsklasse 2 **-5 %**
- 11,49 €/qm – **9 %** = 10,46 €/qm (Basismiete)

6. Statistische Auswertung der Daten und Ergebnis

Bei der ersten Bearbeitung des gewonnenen Datenmaterials ergab sich, dass die Datengrundlage für die Aufstellung eines Tabellenmietspiegels (wie 1998) nicht ausreichend war. Gemäß den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung von 2020 wurde deshalb ein Regressionsmietspiegel als folgerichtige Alternative erarbeitet, um einen qualifizierten Mietspiegel zu erhalten.

6.1 Methodischer Ansatz: Regression

Die Regression ist ein statistisches Verfahren, mit dem der Wert einer bestimmten Variablen (in diesem Fall die Nettokaltmiete) anhand von einzelnen bekannten Variablen vorhergesagt werden kann. Ziel ist es, eine Regel zu finden, mit der für jede Wohnung die ortsübliche Nettokaltmiete bestimmt werden kann. Nach § 558 BGB dürfen nur ausgewählte Merkmale untersucht werden. Hierbei handelt es sich um die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung.

6.2 Darstellung der Abhängigkeit der Basismiete von der Wohnfläche

Aus den einzelnen Basismieten je Wohnungsgröße wurden Mittelwerte gebildet, die die repräsentative Basismiete darstellen sollen. Bei bestimmten Wohnungsgrößen ließen sich keine Mittelwerte bilden, da entweder keine oder nur ein bis zwei Werte vorhanden waren. Aus drei Gleichungen mit den Mittelwerten von 30,60 und 90 qm wurde die quadratische Regressionsformel ermittelt.

$$6,86 \text{ €/qm} = b + c \times 30 \text{ qm} + d \times (30 \text{ qm})^2$$

$$5,69 \text{ €/qm} = b + c \times 60 \text{ qm} + d \times (60 \text{ qm})^2$$

$$5,06 \text{ €/qm} = b + c \times 90 \text{ qm} + d \times (90 \text{ qm})^2$$

$$NM (\text{wfl}) = 48,6 + 5,6 \times \text{wfl} - 0,012 \times \text{wfl}^2$$

Die Regressionsformel wurde nun zur Neuberechnung der Basismieten für die einzelnen Wohnungsgrößen angewandt (vgl. Abbildung 1).

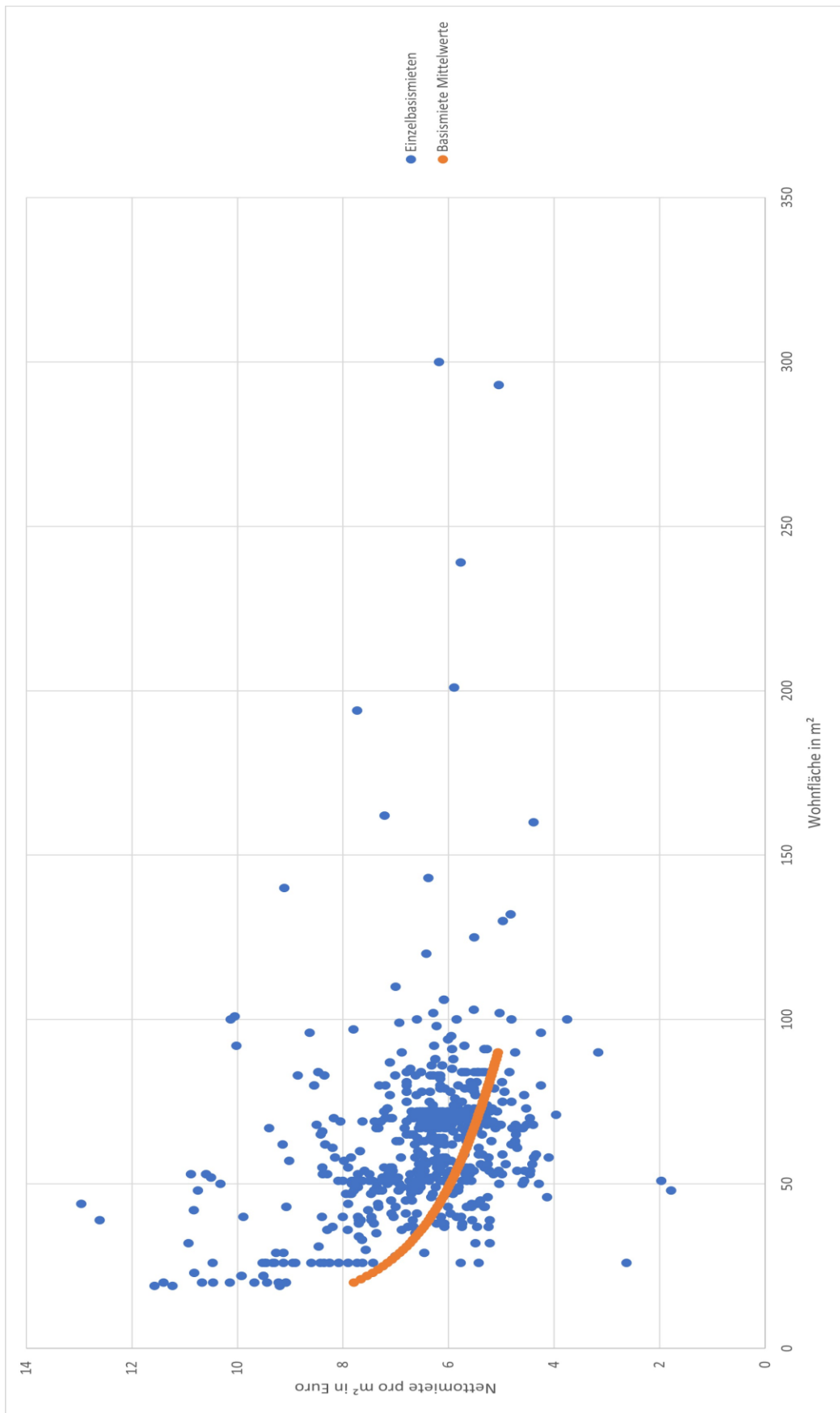


Abbildung 1: Regressionsfunktion pro m² in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Der Geltungsbereich des Mietspiegels wird auf den Wohnflächenbereich zwischen 20 qm und 90 qm begrenzt, weil nur in dieser Spanne statistisch sichere Aussagen getroffen werden können.

Tabelle 7 zeigt die Ergebnisse für alle Wohnungen zwischen 20 qm und 90 qm.

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 7: Basismiete pro m² in Euro nach Wohnfläche

Mietpreisbeeinflussende Verhandlungen zwischen Vermieter und Mieter blieben bei der Mietspiegelerstellung unberücksichtigt. Die Wohnungsmärkte sind unvollkommene Märkte, in denen es beispielsweise möglich ist, dass für identische Wohnungen unterschiedliche Preise verlangt werden.

6.3 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Der Mietspiegel 2023 wurde nach dem sogenannten „Regensburger Modell“ erstellt. Dieser Modellansatz wurde in den 80er Jahren von der Universität Regensburg in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut speziell für die Mietspiegelerstellung entwickelt. Der Modellansatz ist multiplikativ-additiv, wie die folgende Formel verdeutlicht:

$$NM \cong f(wfl) \times (1 + a_1 y_1 + \dots + a_n y_n)$$

NM = Nettomiete

f(wfl) = Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

a_i = Regressionskoeffizienten der Variablen y_i

y_i = Werte der unabhängigen Variablen

Das Prinzip lässt sich in drei Stufen darstellen:

Stufe 1

Der erste Faktor stellt die Basismiete vor, welche als Funktion f(wfl) in Abhängigkeit von der Wohnfläche mittels Regressionsmethode geschätzt wird.

Stufe 2

Da die Wohnfläche einen Großteil, aber nicht alle Mietunterschiede im Amtsbereich erklären kann, wird in der zweiten Stufe untersucht, welche Merkmale einen mietpreisbildenden Einfluss haben. Dieser Teil der Untersuchung wird durch den Term $(1 + a_1 y_1 + \dots + a_n y_n)$ ausgedrückt. Er enthält die prozentualen Zu- und Abschläge der Wohnwertmerkmale (a_1, \dots, a_n) sowie zugeordnete Dummyvariablen (y_1, \dots, y_n). Ist ein Wohnwertmerkmal vorhanden, so erhält die Dummyvariable den Wert 1, ansonsten 0.

Stufe 3

In der dritten Stufe werden die Ergebnisse der ersten und zweiten Stufe zu der oben genannten Gesamtformel miteinander verknüpft.

**Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
-Liegenschaften/Abgaben-
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe**

**Fragebogen
Mietspiegel 2023**

— **Angaben zum Eigentümer**

Name, Vorname

Straße/Hs-
Nr. , PLZ/Ort

Adresse der Wohnung

Whg.-Nr.,
Straße/Hs-
Nr. , PLZ/Ort

Teil I

1. Wurde die derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.07.2017 vereinbart oder letztmalig geändert? ja nein
2. Liegen für die Wohnung mehrere Mietverhältnisse/Mietverträge vor? ja nein
3. Wird die Wohnung überwiegend gewerblich genutzt? ja nein
4. Haben Sie die Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt vermietet oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkswohnung? ja nein
5. Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert vermietet?
(Eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als Möblierung.) ja nein
6. Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend (maximal ein Jahr) vermietet ? ja nein

Teil II

Adresse der Wohnung

Whg.-Nr.,
Straße/Hs-
Nr., PLZ/Ort

1. **Gebäudeart**
Einfamilienhaus ja nein
Zweifamilienhaus ja nein
Mehrfamilienhaus ja nein
2. Baujahr des Gebäudes
3. Wie viele Geschosse hat das Gebäude einschließlich Dachgeschoss?
4. In welchem Geschoss liegt die Wohnung?
5. Ist eine einbruchhemmende Hauseingangstür vorhanden?
(mindestens Widerstandsklasse WK 3 bzw. RC 3) ja nein
6. Gibt es im Gebäude einen Aufzug? ja nein
7. Gibt es einen Waschmaschinenraum mit Anschlüssen für jede Wohnung?
(in Nettokaltmiete enthalten) ja nein
8. Gibt es einen gemeinschaftlichen Abstellraum/Trockenraum? ja nein
9. Gibt es einen Fahrradabstellschuppen auf dem Grundstück?
(in Nettokaltmiete enthalten) ja nein
10. **Dämmung**
Ist die Gebäudeaußenwand gedämmt? ja nein
Ist das Dach gedämmt? ja nein
Sind die Heizungsleitungen gedämmt? ja nein
11. **Wohnungsart**
Dachgeschosswohnung ja nein
Maisonette-Wohnung (über mind. zwei Geschosse angeordnet) ja nein
Penthouse-Wohnung (auf dem Flachdach eines mehrstöckigen Hauses) ja nein
Souterrain-Wohnung (im Keller oder Untergeschoss eines Hauses) ja nein
Apartmentwohnung (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Kochnische
und separatem Bad) ja nein
12. **Mietvertrag**
unbefristeter Mietvertrag ja nein
Zeitmietvertrag ja nein
Staffelmietvertrag ja nein
Untermietvertrag ja nein
Indexmietvertrag ja nein
13. Wann wurde die Grundmiete (nettokalt) letztmalig geändert (Datum)?
14. Wohnfläche laut Mietvertrag
15. Jahr der Fertigstellung (grundhafte Sanierung/Umbau) der Wohnung

16. Wohnräume insgesamt (Anzahl; ohne Küche, Bad, WC und Flur)
davon Wohnräume über 6 m²
17. Wie hoch ist die monatliche Grundmiete (nettokalt) für die Wohnung
im Juni 2023 (Euro, Cent)?
18. Welcher Gesamtmietbetrag wird im Juni 2023 gezahlt?
(Nettokaltniete + Mietnebenkostenvorauszahlung)
19. Wie hoch sind die festgelegten Beträge im Juni 2023 für:
Betriebskosten (kalt)
Heiz- und Warmwasserkosten
sonstige Zuschläge (z.B. Garage)
Betriebskosten (gesamt)
- Wenn nur Betriebskosten (gesamt) angegeben:
Sind darin die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten? ja nein
20. **Außenbereich**
- | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|----|-------|----------------------|
| Balkon | <input type="checkbox"/> | ja | Größe | <input type="text"/> |
| weiterer Balkon | <input type="checkbox"/> | ja | Größe | <input type="text"/> |
| Loggia | <input type="checkbox"/> | ja | Größe | <input type="text"/> |
| (Dach-)Terrasse | <input type="checkbox"/> | ja | Größe | <input type="text"/> |
| Veranda | <input type="checkbox"/> | ja | Größe | <input type="text"/> |
| Garten zur alleinigen Nutzung | <input type="checkbox"/> | ja | Größe | <input type="text"/> |
| parkähnliches Grundstück | <input type="checkbox"/> | ja | Größe | <input type="text"/> |
21. Gibt es in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50%
der Fläche) hochwertige Fußböden in gutem Zustand?
(Echtholz-, Fertigparkett, Natursteine, Kork, PVC-Designerbeläge) ja nein
22. Gehört zur Wohnung ein Pkw-Stellplatz, eine (Tief-)Garage
auf dem Grundstück? (nur wenn in Kaltmiete enthalten) ja nein
23. Ist die Wohnung ohne Überwindung von Stufen zugänglich?
(schwellenfreier Zugang, Aufzug, Rampe) ja nein
24. Ist die Wohnung barrierefrei?
(schwellenfreier Zugang laut Nr. 14 und Schwellenfreiheit in der Wohnung,
barrierefreier Sanitärbereich) ja nein
25. Gibt es innerhalb der Wohnung einen Abstellraum?
(außerhalb der Küche, mindestens 1 m²) ja nein
26. Gibt es außerhalb der Wohnung einen zugehörigen Abstellraum?
(abschließbares Kellerabteil/Bodenkammer, in der Kaltmiete enthalten) ja nein
27. Ist ein Durchgangszimmer in der Wohnung vorhanden? ja nein
28. Ist eine einbruchhemmende Wohnungstür vorhanden?
(mindestens Widerstandsklasse WK 3 bzw. RC 3) ja nein
29. Gibt es Verschattungselemente (Markisen, Rollläden, Fensterläden) in
allen Wohn- und Schlafräumen? ja nein
30. Ist eine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischen Türöffner
vorhanden? ja nein

31. **Badausstattung**
 Bad und WC getrennt ja nein
 Bad und WC zusammen ja nein
 Bad mit Dusche ja nein
 Bad mit Wanne ja nein
 Bad mit Wanne und separater Dusche ja nein
32. weitere Bäder in der Wohnung ja nein
33. Sind die Wände im (Haupt-)Bad mindestens auf 1,50 m gefliest oder mit wasserabweisenden Materialien geschützt?
 Sind die Wände im (Haupt-)Bad vollständig gefliest oder mit wasserabweisenden Materialien geschützt?
 ja nein
 ja nein
34. Ist das Bad mit einem Fenster versehen?
 Gibt es ein Doppel- oder zwei Waschbecken im Bad?
 Gibt es einen Handtuchwandheizkörper?
 Gibt es eine Fußbodenheizung im Bad?
 Gibt es eine Badewanne mit Tür oder eine Duschwannenkombination?
 Gibt eine bodengleiche/ebenerdige Dusche?
 ja nein
 ja nein
 ja nein
 ja nein
 ja nein
 ja nein
35. Ist die Küche mit einem oder mehreren Fenstern versehen?
 Sind die Küchenwände im Arbeitsbereich gefliest oder mit wasserfesten Materialien geschützt?
 Ist der Küchenfußboden gefliest oder mit Naturstein versehen?
 ja nein
 ja nein
 ja nein
36. Ist eine Heizung vorhanden, durch die alle Wohnräume beheizt werden?
 Um welche Heizungsart handelt es sich?
 ja nein
37. **Besonderheiten bei der Heizungsausstattung**
 mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung
 zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (Kamin, Ofen)
 Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden
 ja nein
 ja nein
 ja nein
38. Die Wohnung hat überwiegend
 (wärme-)isolierverglaste Fenster
 nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster
 einfach verglaste Fenster (bestehend aus einer einzelnen Fensterscheibe)
 ja nein
 ja nein
 ja nein
39. Wurden in den letzten 10 Jahren Elektroinstallationen durchgeführt? ja nein
40. Sind die Stromkreise überwiegend mit FI-Schutzschalter abgesichert? ja nein

Amt Mönchgut-Granitz

Der Amtsvorsteher



amtsangehörige Gemeinden: Ostseebad Baabe,
Ostseebad Göhren, ~~Lübbow~~-Granitz, ~~Göbrow~~
Ostseebad ~~Mönchgut~~, Ostseebad Sellin

Göhrener Weg 1, 18588 Ostseebad Baabe

Amt: Liegenschaften/Abgaben
Bearbeiter: Frau Lange
Zimmer: 39
Telefon: 038303 16-433
Fax: 038303 85907 bzw. 038303 87368
E-Mail: beitraege@amt-mg.de
Internet: www.amt-moenchgut-granitz.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen

Datum
05.06.2023

Schriftliche Befragung zur Erstellung des Mietspiegels 2023 für die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz

Objekt:

Sehr geehrte,

für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels des Amtes Mönchgut-Granitz ist es erforderlich, den relevanten Wohnungsbestand und die Miethöhen zu ermitteln. Aufgrund der voraussichtlich geringen Datenbasis wurde eine Auskunftspflicht festgesetzt (§ 3 der Mietspiegelsatzung des Amtes Mönchgut-Granitz vom 19.06.2019)

Der Mietspiegel gibt den Mietern, Vermietern, Gerichten und Behörden auf unkomplizierte und kostenparende Weise Auskunft über das aktuelle Mietniveau in den Gemeinden des Amtsgebietes.

Sie werden hiermit aufgefordert, den Fragebogen vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen und bis zum 30.06.2023 im beigefügten frankierten Rückumschlag zurückzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Lange
Sachbearbeiterin Zweitwohnungssteuer

Anlagen

Öffnungszeiten:	Dienstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr	Donnerstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr
Amtskasse:	Dienstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:30 Uhr	Donnerstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:30 Uhr
Ausweis-, Pass- und Meldewesen:	Dienstag: 9:00 – 11:30 Uhr und 13:00 – 17:30 Uhr	Donnerstag: 9:00 – 11:30 Uhr und 13:00 – 15:30 Uhr

Bankverbindungen:	Sparkasse Vorpommern:	IBAN: DE94 1505 0500 0831 2404 66	BIC: NOLADE21GRW
	Deutsche Bank AG:	IBAN: DE96 1307 0000 0210 4180 00	BIC: DEUTDE33HAN
	Deutsche Kreditbank AG:	IBAN: DE58 1203 0000 0000 1008 42	BIC: BYLADE33HAN



Änderung Rechnungswesen: Das Amt Mönchgut-Granitz mit seinen amtsangehörigen Gemeinden akzeptiert ab dem 01.04.2023 ausschließlich elektronische Rechnungen. Eine E-Rechnung ist nicht zu verwechseln mit einer eingescannten Papierrechnung oder einer Rechnung, die in eine PDF-Datei umgewandelt wurde. Weitere Informationen dazu finden Sie auf unserer Homepage.

Anlage 2: Anschreiben zur schriftlichen Befragung zur Mietspiegelerstellung

**Merkblatt zur Informationspflicht gemäß Artikel 13 der Verordnung (EU) 2016/679 vom 27.04.2016
und gemäß § 15 Landesstatistikgesetz M-V (LStatG)
zur Eigentümerbefragung für die Erstellung des Mietspiegels**

1. Verantwortlich für die Erhebung

Für die Erhebung ist verantwortlich:

Amt Mönchgut-Granitz
Der Amtsvorsteher
Abteilung Liegenschaften/Abgaben
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

2. Datenschutzbeauftragte

Zweckverband Elektronische Verwaltung
in Mecklenburg-Vorpommern (eGo-MV)
Frau Kaiser
Eckdrift 103
19061 Schwerin

3. Zweck, Art und Umfang der Eigentümerbefragung

Um für die Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu können, ist die schriftliche Befragung der Wohnungseigentümer erforderlich. Hierzu dient der beigefügte Fragebogen.

4. Statistische Geheimhaltung

Die erhobenen Daten werden nur für die Erarbeitung des Mietspiegels verwendet. Die mit der Erhebung und Auswertung befassten Personen der erhebenden Behörde sind zur Verschwiegenheit verpflichtet. Andere Personen haben keinen Zugang zu den Daten.

5. Pflicht der Auskunftserteilung

Die Befragten sind gemäß § 3 der Mietspiegelsatzung des Amtes Mönchgut-Granitz zur schriftlichen Auskunft verpflichtet. Die Auskunftserteilung kann auch auf den Verwalter der Wohnung übertragen werden.

6. Für die Durchführung der Erhebung verwendete Hilfsmerkmale

Zur technischen Durchführung der Erhebung werden als Hilfsmerkmale Name, Anschrift des Eigentümers und die weiteren Fragen auf Seite 1 des Fragebogens verwendet. Diese Hilfsmerkmale werden von den Erhebungsmerkmalen getrennt gespeichert und gelöscht, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

7. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung

Gemäß § 14 Absatz 5 LStatG haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung bei der Durchführung der Kommunalstatistik keine aufschiebende Wirkung.

8. Weitere gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Erstellung eines Mietspiegels bilden die §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 und der letzten Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.01.2019 sowie die Satzung des Amtes Mönchgut-Granitz vom 19.06.2019 über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erstellung eines Mietspiegels (Mietspiegelsatzung).