

5 Anwendung

Der Mietspiegel wird durch die zwei Wohnwertmerkmale Größe und Baualter der Wohnungen gebildet. Um das für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld zu finden, ist folgendermaßen vorzugehen:

1. Feststellen der Wohnungsgröße (diese Angabe kann man aus den Mietvertragsunterlagen oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen)
2. Feststellen des Baualters

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße und Baualter ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld des Mietspiegels, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann.

Abschließend ist die Wohnung innerhalb der Mietenspanne anhand der Anzahl der vorhandenen weiteren Wohnungsausstattungsmerkmale nach dem in Abschnitt 4.2.4 dargestellten Regelwerk einzuordnen.

Dazu ein Beispiel:

Eine Wohnung wurde 1965 errichtet und ist 58 m² groß. Damit gehört sie in das Mietspiegelfeld B2 (Baualtersklasse 1961 bis 1989, Wohnungsgröße 45 m² bis unter 65 m²). Der Mittelwert in Feld B2 beträgt 5,21 €/m² Nettokaltmiete monatlich, die Mietenspanne liegt zwischen 4,51 € und 5,90 €.

Die Wohnung ist folgendermaßen ausgestattet:

- Warmwasserversorgung in der Küche
- keramische Fliesen oder gleichwertiger Belag im Bad
- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Bad unter Putz
- Bad mit Fenster
- Isolierverglasung
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Kabelanschluss oder Gemeinschaftsatellitenanlage
- Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten (Mindesttiefe 1 m, keine bauliche Beeinträchtigung)
- Aufzug im Haus
- abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- die Wohnung hat einen Energieverbrauchswert von 120 kWh/m²/a oder besser in zwischen 1949 und 1967 errichteten Gebäuden

Damit hat die Wohnung 11 Ausstattungspunkte und ist in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert einzuordnen. Die Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert beträgt im Feld B2 0,69 €. Somit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielswohnung in der Mietenspanne zwischen 5,21 und 5,56 €/m².

5.1 Mietspiegel Burgdorf 2011

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1989	1990 bis 28.02.2010
Wohnungsgröße		A	B	C
25 m ² bis unter 45 m ²	1	5,05 4,70 - 5,45	5,64 4,85 - 6,50	7,39 5,92 - 9,32
45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,23 4,69 - 5,55	5,21 4,51 - 5,90	6,11 5,06 - 7,16
65 m ² bis unter 85 m ²	3	5,02 4,41 - 5,49	5,22 4,63 - 5,83	6,11 5,31 - 7,05
85 m ² und mehr	4	4,73 3,95 - 5,55	5,14 4,33 - 5,82	6,02 5,07 - 7,12

© F+B 2010

Legende: Arithmetisches Mittel
Unterwert und Oberwert der 4/5-Spanne

Grau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte)

Anlage 1

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- (2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 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 in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 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.