

BERLINER MIETSPIEGEL 2000 IM WORTLAUT

Vom 7. September 2000 (ABl. Berlin 2000, Nr. 41)

Der **Berliner Mietspiegel 2000** wird **mitgetragen und anerkannt** durch:

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner Mietergemeinschaft e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- Landesverband Freier Wohnungsunternehmen Berlin/Brandenburg e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

An der Mietspiegelerstellung haben außerdem mitgewirkt:

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten
- Berliner Datenschutzbeauftragter
- Richter am Kammergericht
- Investitionsbank Berlin

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind vom GEWOS-Institut auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt worden. Bezüglich der Spannenausweisung in der Mietspiegelwertetabelle für die östlichen Bezirke und West-Staaken besteht ein Anerkennungsvorbehalt durch die Verbände der Mieter.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. Oktober 1999 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Diese Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz - MHG -).

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstruktur werden weiterhin getrennte Mietspiegelwertetabellen für die östlichen Bezirke und

West-Staaken sowie für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ausgewiesen.

Die Wohnlagezuordnungen wurden überprüft und aktualisiert.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 30. September 1999 bezugsfertig geworden sind.

Die Mietwerte (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in getrennten Mietspie-

gelwertetabellen für die östlichen Bezirke und West-Staaken (Seite 1159) sowie die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken), (Seite 1159) ausgewiesen.

Zu den östlichen Bezirken von Berlin gehören:

Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegelwertetabelle für die östlichen Bezirke.

Zu den westlichen Bezirken von Berlin gehören:

Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Diese Zuordnung ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 weiterhin maßgeblich; das heißt, für den dann bestehenden Bezirk:

Mitte, Tiergarten, Wedding gilt

- im Gebiet des bisherigen Bezirks Mitte die Mietspiegelwertetabelle für die östlichen Bezirke und West-Staaken (siehe Seite 1159),
- im Gebiet der bisherigen Bezirke Tiergarten und Wedding die Mietspiegelwertetabelle für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken), (siehe Seite 1159).

Friedrichshain, Kreuzberg gilt

- im Gebiet des bisherigen Bezirks Friedrichshain die Mietspiegelwertetabelle für die östlichen Bezirke und

West-Staaken (siehe Seite 1159),

- im Gebiet des bisherigen Bezirks Kreuzberg die Mietspiegelwertetabelle für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken), (siehe Seite 1159).

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Oktober 1999 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen.

Der Mietenbegriff im Mietspiegel:

„Netto-Kaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Netto-Kaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 (zu § 27) der Zweiten Berechnungsverordnung, also die Miete

- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung
- ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge
- ohne Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete (Inklusivmiete) vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, so muß die ortsübliche Vergleichsmiete in Ge-

stalt einer Brutto-Kaltmiete gebildet werden. In diesem Fall muß zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ansatzfähig und soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung entsprechen.

Hat der Vermieter nach den Vereinbarungen die Schönheitsreparaturen zu tragen, so darf ein angemessener Zuschlag vorgenommen werden. Gleiches gilt, wenn der Mieter untervermietet oder Teile der Wohnung gewerblich nutzt.

Hat der Mieter - abgesehen von Schönheitsreparaturen und geringfügigen Dienstleistungen - besondere Verpflichtungen übernommen, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus.

Er umfaßt wegen der in den östlichen und westlichen Bezirken gegebenen unterschiedlichen Mietenstruktur als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von drei Viertel in den östlichen Bezirken bzw. zwei Drittel in den westlichen Bezirken der jeweils zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfaßt. Die in den Mietspiegelwertetabellen ausgewiesenen Werte stellen jeweils einen repräsentativen Durchschnitt der Mietwerte in den östlichen bzw. westlichen Bezirken dar.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt nur für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt dagegen nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon

ausgegangen, daß die Wohnfläche entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden ist.

Ausstattung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne daß die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden -, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Der Mietspiegel geht in den Mietspiegelwertetabellen von folgenden Ausstattungsklassen aus:

- Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC in der Wohnung (ohne SH, ohne Bad, mit IWC) - nur Mietspiegelwertetabelle für die östlichen Bezirke und West-Staaken (siehe Seite 1159),
- Wohnungen ohne Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung oder mit Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (mit SH oder Bad, mit IWC),
- Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC).

Bei Minderausstattung sind Abschläge vorgesehen (siehe Mietspiegelwertetabellen für die östlichen Bezirke und West-Staaken) (siehe Seite 1160 f.) sowie für die westlichen Bezirke ohne West-Staaken (siehe Seite 1162 f.).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Für das Merkmal „WC außerhalb der Wohnung“ ist es für die Zuordnung der Wohnung ohne Bedeutung, ob das WC von einer oder von mehreren Mietparteien benutzt wird und ob es sich im Treppenhaus oder außerhalb des Gebäudes befindet.
- Unter einem Bad ist ein besonderer Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie

auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung, insbesondere bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung im Rahmen §§ 16 und 17 II. WoBauG. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (zum Beispiel bei Dachgeschoßausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen bis 1918 und 1919 bis 1949;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke [ohne West-Staaken]): 1950 bis 1955, 1956 bis 1964, 1965 bis 1972, 1973 bis 1983, 1984 bis 1990, 1991 bis 30.9.1999;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1950 bis 1972, 1973 bis 2. Oktober 1990

und sogenannte Wendewohnungen, sowie freifinanzierte Wohnungen, die zwischen dem 3. Oktober 1990 und 30. September 1999 bezugsfertig wurden. Die sogenannten Wendewohnungen im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z. B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

Wohnlage

Die **Wohnlage** spiegelt die Lagequalität des Wohnumfelds wider. Bei der Wohnlagezuordnung wird nach drei Qualitätsstufen unterschieden - einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung stellt das Resultat von wissenschaftlichen Untersuchungen, Begehungen und Abstimmungen dar. Die Wohnlagezuordnung ist fester Bestandteil dieses Mietspiegels.

Aufgrund der vorhandenen graphischen Darstellungsmöglichkeiten müssen in den folgenden Wohnlagekarten auch „Mischgebiete“ mit *überwiegend* einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage ausgewiesen werden, in denen für die einzelnen Grundstücke unterschiedliche Wohnlagen gelten.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich *allein* aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000“.

(Anm.: erhältlich beim GRUNDEIGENTUM-VERLAG.) Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Die dortige Kennzeichnung „O“ für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die Zuordnung der Adresse zur anzuwendenden Mietspiegelwertetabelle. Der Ortsteil „West-Staaken“ im westlichen Bezirk Spandau, für den die Mietspiegelwertetabelle für die östlichen Bezirke gilt, ist ausgewiesen.

Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

— Einfache Wohnlage

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und (oder) schlechtem Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z. B. unbefestigten Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten.

— Mittlere Wohnlage

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluß, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

— Gute Wohnlage

In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluß und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

— Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Anwendung der Mietspiegelwertetabellen

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den östlichen und westlichen Bezirken werden weiterhin noch getrennte Mietspiegelwertetabellen für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ausgewiesen:

— Mietspiegelwertetabelle - östliche Bezirke und West-Staaken (siehe Seite 1159)

— Mietspiegelwertetabelle - westliche Bezirke ohne West-Staaken (siehe Seite 1159)

Um die für Ihre Wohnung (Adresse) zutreffende Mietspiegelwertetabelle anzuwenden, können Sie sich zumeist schon aufgrund der Karten (hier nicht abgedruckt) ausreichend informieren.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Mietspiegelwertetabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) ergibt sich allein aus dem „**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000**“. Die dortige Kennzeichnung „O“ für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie „W“ für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zur zugehörigen Mietspiegelwertetabelle.

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung in der anzuwendenden Mietspiegelwertetabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der anzuwendenden Mietspiegelwertetabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der anzuwendenden Mietspiegelwertetabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.

Sodann müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Auch hier liefern die Karten (hier nicht abgedruckt) eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem o. g. „**Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000**“ entnommen werden. Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der anzuwendenden Mietspiegelwertetabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete in DM/m² monatlich aus.

**Fortsetzung des Textes Seite 1164
Mietspiegeltabellen Seite 1159
Orientierungshilfen ab Seite 1160**

SONDERTHEMA MIETSPIEGEL 2000

Berliner Mietspiegelwertetabelle 2000 für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1. Oktober 1999), Netto-Kaltniete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig		Ausstattung		bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1955		1956 - 1964		1965 - 1972		1973 - 1983		1984 - 1990		1991 - 30.9.1999	
				mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	
Wohnfläche	Wohnlage	Spalte	Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
				unter 40 m ²	einfache Wohnlage	A		5,94* 4,23-7,17	10,24* 6,96-12,10		9,02 8,33-9,78	7,49 6,12-8,61	6,67 5,27-7,57	10,89* 9,50-12,94	10,50** 8,47-11,84				
mittlere Wohnlage	B				10,12** 8,28-11,11		8,60 6,50-11,05	7,57 6,73-8,84	7,35 5,40-8,45	11,99* 8,71-13,72	12,64** 8,97-15,33								
gute Wohnlage	C				12,37* 10,03-14,32		8,81 7,10-9,87	8,08 6,89-9,22	9,52 7,85-13,35	12,95 10,60-15,05									
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	D		6,05 4,62-7,02	7,90 4,69-10,17	6,04 5,66-6,55	7,60 6,70-8,57	6,83 5,65-7,90	7,45 6,19-9,46	9,63 7,66-12,11	9,17* 7,86-10,69			14,29* 11,50-18,21					
	mittlere Wohnlage	E		5,97** 4,46-7,00	8,86 7,00-11,42	5,73 5,14-6,21	7,12 5,74-8,41	7,04 5,58-8,48	7,70 6,13-9,60	11,57 8,28-15,49	12,25* 8,02-16,00			14,86 12,12-18,75					
	gute Wohnlage	F		7,77** 5,55-8,70	10,05 7,97-12,08		7,46 6,50-8,82	7,97 6,36-9,52	9,22 7,53-13,07	13,18 11,25-15,00	14,65* 13,16-16,00	14,24** 11,97-15,00			15,59* 13,00-17,00				
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	G		5,26 4,42-6,45	8,49 6,28-10,78	5,23 4,54-5,58	7,07 5,98-7,93	6,77 5,39-8,42	7,61 6,27-9,67	9,83 6,86-12,26	9,53 8,25-11,09	12,76* 11,26-14,02			13,47 12,00-15,87				
	mittlere Wohnlage	H		5,37* 4,11-6,71	8,46 6,88-10,18	5,37 5,26-5,81	6,95 6,16-8,14	7,03 5,72-8,59	7,63 6,07-9,33	9,67 6,63-12,60	12,30 8,36-14,69	14,68* 12,00-17,00			15,19 13,06-17,99				
	gute Wohnlage	I			8,84 6,99-11,06	6,33** 4,93-6,94	7,67 6,53-8,72	7,98 6,45-9,55	8,22 6,81-10,17	12,70 10,45-14,49	13,41 8,23-16,45	14,93 12,76-17,04			16,67 13,99-18,93				
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	J		5,04 3,90-6,33	7,44 5,46-9,22		7,10 5,79-7,86			8,22* 7,23-10,20	8,58* 7,80-10,48			12,98* 10,82-15,16					
	mittlere Wohnlage	K		4,99* 3,94-6,43	7,81 5,90-9,98		7,32 6,00-8,52	7,72 6,42-10,46	10,13** 8,45-11,81	11,33* 9,03-13,15	12,77* 11,31-15,13	14,56* 13,50-16,33			13,91 11,59-16,49				
	gute Wohnlage	L		5,44 4,37-6,14	8,10 6,73-10,10	6,05** 5,22-7,83	7,55 6,66-8,46	8,03* 4,70-12,30	8,57 7,54-9,94	10,57 9,23-13,00	14,86 12,74-18,00	16,28 13,00-19,08			17,04 13,29-20,00				

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte; ** = 10 - 14 Mietwerte).

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,74 DM** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugsfertigkeit „bis 1918“ Spalte 1 und bei Bezugsfertigkeit von „1919 bis 1949“ Spalte 3. Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche bei Bezugsfertigkeit „bis 1918“ monatlich **0,34 DM** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 und bei Bezugsfertigkeit von „1919 bis 1949“ monatlich **0,46 DM** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3. Für Neubauwohnungen (bezugsfertig bis 1950 bis 1954) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,66 DM** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalten, das ist bei Bezugsfertigkeit von „1950 bis 1954“ Spalte 5 und bei Bezugsfertigkeit „1956 bis 1964“ Spalte 6.

Berliner Mietspiegelwertetabelle 2000 für die östlichen Bezirke und West-Staaken

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1. Oktober 1999), Netto-Kaltniete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

bezugsfertig		Ausstattung		bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1972		1973-2.10.1990 und „Wendewohnungen“ 3.10.1990-30.9.1999		freifinanzierte Wohnungen mit SH, Bad und IWC			
				ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad, mit Innen-WC (IWC)	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	ohne SH, ohne Bad, mit IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC		
Wohnfläche	Wohnlage	Spalte	Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
				unter 40 m ²	einfache Wohnlage	A		5,22 4,63-5,75	5,84 5,22-6,31	9,93* 7,86-12,00	5,66* 5,28-6,18	6,12 5,57-6,75	9,34* 6,63-10,00	6,83* 5,81-8,67	8,13 6,92-9,67
mittlere Wohnlage	B				6,13* 5,79-7,14	7,43* 6,49-9,60		6,18* 5,54-6,64	7,78** 6,17-9,20	6,03* 5,55-6,52	7,93 6,60-9,06	8,52 6,91-10,25			
gute Wohnlage	C							5,88* 5,52-6,38	9,50* 9,25-10,69	9,04** 5,66-10,07	9,37 7,48-13,67	8,17 7,07-10,36			
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	D		5,22 4,44-5,83	5,63 5,13-6,15	8,84 6,66-11,23	5,73 5,49-6,33	5,87 5,50-6,42	8,01 6,10-10,00	6,21 5,55-7,06	7,79 6,73-9,30	7,04 6,44-7,83	14,49* 12,46-17,19		
	mittlere Wohnlage	E		5,38 4,67-5,66	5,75 5,35-6,24	8,40 6,01-12,56	5,84* 5,67-6,54	5,94 5,51-6,48	7,79 5,92-9,35	6,02 5,42-6,96	7,75 6,45-9,04	7,72 6,64-9,03	13,78 10,50-16,99		
	gute Wohnlage	F		5,06* 4,54-5,94	5,78* 4,93-7,13	8,92* 5,69-12,00		6,10 5,52-6,79	8,10 7,03-10,00	6,95 5,72-9,58	7,89 7,07-8,52	7,37 5,98-9,15	15,24 12,58-19,00		
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	G		5,27 4,76-5,95	5,56 5,07-6,00	8,12 6,00-11,14	5,57** 4,97-6,43	5,96 5,51-6,55	7,84 5,89-9,62	5,98 5,63-6,84	7,20 6,43-8,01	6,82 6,26-7,73	14,67 12,20-17,29		
	mittlere Wohnlage	H		5,51 4,95-6,24	5,73 5,37-6,40	7,55 5,67-10,07	5,74* 5,51-6,10	5,73 5,50-6,15	7,61 5,81-10,27	5,77 5,42-6,63	7,24 6,15-8,49	7,31 6,61-8,53	13,31 10,88-16,60		
	gute Wohnlage	I			5,69* 4,89-6,61	8,80 6,25-13,00		5,93 5,05-6,92	7,94 6,16-10,42	6,82 5,74-8,23	8,08 7,45-9,01	7,23 6,61-8,30	15,19 12,75-17,17		
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	J		5,25* 4,45-5,66	5,38 4,65-6,19	7,48 5,47-10,34		5,63** 5,19-6,05	7,32 6,25-9,29		6,92* 6,50-7,52	6,80 6,28-7,54	13,23** 10,58-16,00		
	mittlere Wohnlage	K		5,43* 5,08-5,57	5,53 5,05-6,36	7,70 5,47-10,02		5,51* 4,98-5,98	7,52 5,83-10,11		6,84 6,04-7,55	7,07 6,35-8,04	13,80* 10,80-17,00		
	gute Wohnlage	L			5,83* 5,06-7,04	8,29 5,84-12,52		6,11* 5,34-7,20	7,97* 5,72-12,00		7,37* 6,52-8,95	6,91 6,08-7,99	15,36* 12,93-18,64		

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte). Spalte 9 ist auch für „Wendewohnungen“ anwendbar, die nach dem 2.10.1990 bezugsfertig wurden.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,39 DM** unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugsfertigkeit „bis 1918“ Spalte 1 und bei Bezugsfertigkeit von „1919 bis 1949“ Spalte 4.

Östliche Bezirke und West-Staaken
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
<p>Merkmalsgruppe 1: Bad/WC</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> Bad/Toilette nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Freistehende Wanne ohne Verblendung <input type="checkbox"/> Badeofen (Kohle oder Holz) <input type="checkbox"/> Trockentoilette <input type="checkbox"/> Nutzung durch mehr als eine Mietpartei bei Außen-WC <input type="checkbox"/> Zu kleiner Boiler <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Geflieste Wände über 1,40 m <input type="checkbox"/> Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Einbauspülkasten, Waschmaschine) <input type="checkbox"/> Badewanne und zusätzliche Duschwanne <input type="checkbox"/> Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> Zweites WC <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <div style="text-align: right; font-size: small;"> (nur, wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft) </div>
<p>Merkmalsgruppe 2: Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit <input type="checkbox"/> Kein Spülbecken oder Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Einbauküche, Gas- oder E-Herd mit 4 Brennstellen und Backofen) <input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag <input type="checkbox"/> Geschirrspülmaschine <input type="checkbox"/> Waschmaschine <div style="text-align: right; font-size: small;"> (nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft) </div>
<p>Merkmalsgruppe 3: Wohnung/Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Einfachverglasung oder schlecht instand gehaltene Fenster <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Einzelne Wohnräume nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> Vorhandene(r) Loggia/Balkon nicht nutzbar <input type="checkbox"/> Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftes Obergeschoß ohne Aufzug <input type="checkbox"/> Keller-, Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <input type="checkbox"/> Nicht abschließbarer Hauszugang <input type="checkbox"/> Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder gleichwertige Fenster <input type="checkbox"/> Verstärkte Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. FI-Schalter, Potentialausgleich) <input type="checkbox"/> Moderne energiesparende Heizanlage <input type="checkbox"/> Aufwendige Decken- und Wandverkleidung (Stuck, Täfelung) <input type="checkbox"/> Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt <input type="checkbox"/> Einbauschränke <input type="checkbox"/> Personenaufzug <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt) <input type="checkbox"/> Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür <input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich erhaltener(s) oder sanierter(s) Eingangsbereich/Treppenhaus <input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz <input type="checkbox"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung) <input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung
<p>Merkmalsgruppe 4: Wohnumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Wohngebäude an unbefestigter Straße 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Wohngebäude in Gebieten mit Einzelhandel und/oder Kleingewerbetreibenden (Gaststätten, Arztpraxen u. a. Freiberufler, Kleinunternehmen, Handwerker etc.) <input type="checkbox"/> Neu gestaltete und abschließbare bisher offene Müllstandsfläche

Formulare für die Mieterhöhung

Für die Mieterhöhung verwenden Sie am besten die seit vielen Jahren bewährten Formulare des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine, die im GRUNDEIGENTUM-VERLAG erscheinen. Das sind die Formulare:

- MHG 114/00 Mieterhöhung mit dem Mietspiegel Westteil, Brutto-Kaltmietvereinbarungen
- MHG 116/00 Mieterhöhung mit dem Mietspiegel Ostteil, Netto-Kaltmietvereinbarungen
- MHG 117/00 Mieterhöhung mit dem Mietspiegel Westteil, Netto-Kaltmietvereinbarungen

Staffelpreise auf Anfrage.

Bestellung: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH
Telefon 030/41 47 69-11 • Telefax 030/411 30 25
eMail: vertrieb@grundeigentum-verlag.de

Östliche Bezirke und West-Staaken
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei Neubauwohnungen
(bezugsfertig ab 1950 bis 2.10.1990 und sogenannte Wendewohnungen)

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
<p>Merkmalsgruppe 1: Bad/WC</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> Bad/Toilette nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Freistehende Wanne ohne Verblendung <input type="checkbox"/> Badeofen (Kohle oder Holz) <input type="checkbox"/> Zu kleiner Boiler <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Geflieste Wände über 1,40 m <input type="checkbox"/> Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Einbauspülkasten, Waschmaschine) <input type="checkbox"/> Badewanne und zusätzliche Duschwanne <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input type="checkbox"/> Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> Mit Fenster oder modernisiertem Entlüfter <input type="checkbox"/> Zweites WC <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> } (nur, wenn Sondermerkmal „Modernes Bad“ nicht zutrifft) </div>
<p>Merkmalsgruppe 2: Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Ohne Fenster <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Einbauküche, Gas- oder E-Herd mit 4 Brennstellen und Backofen) <input type="checkbox"/> Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag <input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Geschirrspülmaschine <input type="checkbox"/> Waschmaschine <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> } (nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft) </div>
<p>Merkmalsgruppe 3: Wohnung/Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Einfachverglasung oder schlecht instand gehaltene Fenster <input type="checkbox"/> Keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Versorgungsleitungen nicht unter Putz <input type="checkbox"/> Einzelne Wohnräume nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung <input type="checkbox"/> Vorhandene(r) Loggia/Balkon nicht nutzbar <input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftes Obergeschoß ohne Aufzug <input type="checkbox"/> Personenaufzug hält nicht in der Etage der Wohnung bzw. der Zwischenetage (halbe Treppe) <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> Nicht abschließbarer Hauszugang <input type="checkbox"/> Innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht <input type="checkbox"/> Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder gleichwertige Fenster <input type="checkbox"/> Verstärkte Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z. B. FI-Schalter, Potentialausgleich) <input type="checkbox"/> Moderne energiesparende Heizanlage <input type="checkbox"/> Zusätzlicher Trittschallschutz <input type="checkbox"/> Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt <input type="checkbox"/> Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner <input type="checkbox"/> Personenaufzug in Gebäuden mit Baujahr vor 1969 oder mit weniger als 5 Obergeschossen <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung <input type="checkbox"/> Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt) <input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich erhaltener(s) oder sanierter(s) Eingangsbereich/Treppenhaus <input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz <input type="checkbox"/> Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)
<p>Merkmalsgruppe 4: Wohnumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Wohngebäude an unbefestigter Straße 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Wohngebäude in Gebieten mit Einzelhandel und/oder Kleingewerbetreibenden (Gaststätten, Arztpraxen u. a. Freiberufler, Kleinunternehmen, Handwerker etc.) <input type="checkbox"/> Neu gestaltete und abschließbare bisher offene Müllstandsfläche

Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000

Die bisherigen Lagebewertungen mit dem Berliner Mietspiegel 2000 ganz schön durcheinandergewirbelt worden. Sie sollten sich deshalb ein neues Straßenverzeichnis gönnen - das erste für die gesamte Stadt. Erhältlich ist es beim GRUNDEIGENTUM-Verlag zum Preis von 19,80 DM.

Bestellung: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH
Telefon 030/41 47 69-11 • Telefax 030/411 30 25
eMail: vertrieb@grundeigentum-verlag.de

Westliche Bezirke (ohne West-Staaken)
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
<p>Merkmalsgruppe 1: Bad/WC</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken <input type="checkbox"/> Badewanne/zusätzliche Duschtasse <input type="checkbox"/> Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input type="checkbox"/> Badmöbel
<p>Merkmalsgruppe 2: Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit <input type="checkbox"/> Kein Spülbecken oder Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backöfen) <input type="checkbox"/> Fliesen als Bodenbelag <input type="checkbox"/> Küche größer als 20 % der Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 12 m² <div style="text-align: right; font-size: small;"> <p>(nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft)</p> </div>
<p>Merkmalsgruppe 3: Wohnung/Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Einfachfenster <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Einzelne Räume nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> Wohnräume schlecht belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum/Mieterkeller/Bodenraum <input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <input type="checkbox"/> Renovierungsbedürftiges Treppenhaus <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Isolierglasfenster <input type="checkbox"/> Gemeinschaftssatellitenanlage oder Kabelanschluß <input type="checkbox"/> Einbauschränke <input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche) <input type="checkbox"/> Aufwendiger Stuck <input type="checkbox"/> Wohnräume gut belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Großer geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage <input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen <input type="checkbox"/> Repräsentativer(s) Eingangsbereich/Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) <input type="checkbox"/> Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z. B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
<p>Merkmalsgruppe 4: Wohnumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse <input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück

ge **MIETSPIEGEL** Version 3.0

Mit dem neuen Berliner Mietspiegel und dem Straßenverzeichnis für ganz Berlin. Mit wahlweiser Umrechnung von Brutto- auf Nettomiete nach tatsächlichen Betriebskosten oder nach GEWOS-Tabelle. Mit Spanneneinordnung oder ohne. **Zum Preis von nur 399 DM** (incl. 7 % MwSt., zzgl. Versandkosten)

Bestellungen nur beim GRUNDEIGENTUM-VERLAG

☎ 41 47 69-11, Fax 411 30 25, eMail: vertrieb@grundeigentum-verlag

Westliche Bezirke (ohne West-Staaken)
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei Neubauwohnungen (bezugsfertig ab 1950 bis 30.9.1999)

Zusätzliche Merkmale	
Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Merkmalgruppe 1: Bad/WC <input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> Wände nicht überwiegend gefliest	<input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken <input type="checkbox"/> Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input type="checkbox"/> Badewanne/zusätzliche Duschtasse <input type="checkbox"/> Badmöbel
Merkmalgruppe 2: Küche <input type="checkbox"/> Nur Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserbereitung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Fliesen als Bodenbelag <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backofen) <input type="checkbox"/> Küche größer als 15 % der Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 8 m ²
Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein Durchgangszimmer) <input type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon <input type="checkbox"/> Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar <input type="checkbox"/> Wohnräume schlecht belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum/Mieterkeller/Bodenraum <input type="checkbox"/> Renovierungsbedürftiges Treppenhaus <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftssatellitenanlage oder Kabelanschluß <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche) <input type="checkbox"/> Wohnräume gut belichtet/besonnt <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum <input type="checkbox"/> Repräsentativer(s) Eingangsbereich/Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag) <input type="checkbox"/> Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z. B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) <input type="checkbox"/> Maisonettewohnung <input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe)	<input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße <input type="checkbox"/> Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse <input type="checkbox"/> Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück

(nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft)

Mit Hilfe des amtlich festgelegten Umrechnungskurses von 1 Euro = 1,9583 DM können die ermittelten DM-Werte in Euro umgerechnet werden. Bei der Umrechnung von DM in Euro wird der DM-Betrag durch den Umrechnungskurs dividiert.

Achtung: Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollte erst das Endergebnis in Euro umgerechnet werden. Wollen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung bestimmen, ermitteln Sie erst mit Hilfe des vorliegenden Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete in DM/m² monatlich, multiplizieren Sie dann das Ergebnis mit der Wohnungsgröße in Quadratmeter und rechnen Sie erst danach das Ergebnis in Euro um.

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 überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch Zusätzliche Merkmale (siehe „Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung für die östlichen Bezirke und West-Staaken“, Seiten 1160 f.; sowie „Orientierungshilfen für die westlichen Bezirke [ohne West-Staaken]“, Seiten 1162 f.), berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in den Tabellen nicht ausgewiesen sind.

Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, daß beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum ab-

weicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, daß zugleich weitere, die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale vorliegen.

Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, daß folgende Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegelwertetabelle unter Berücksichtigung der Orientierungshilfen ermittelten Mietwerten um folgende Beträge ab:

Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es werden zur Berücksichtigung dieser Zusätzlichen Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgenden „Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung“ empfohlen.

Aufgrund erheblicher Abweichungen des üblichen Ausstattungsstandards im Alt- und Neubau einerseits und in den östlichen und westlichen Bezirken anderer-

Einheitliche Sondermerkmale für die östlichen und westlichen Bezirke	Zu-/Abschläge in DM/m ² monatlich
Moderne Einbauküche Eine moderne Einbauküche (in den östlichen Bezirken ab dem 3.10.1990 neu eingerichtet oder modernisiert) ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbaueherd mit vier Kochstellen, Einbauspüle sowie Wand- und Bodenfliesen	0,20
Modernes Bad Ein Bad (in den östlichen Bezirken ab dem 3.10.1990 neu eingerichtet oder modernisiert), dessen Boden und sämtliche Wände über 1,40 m Höhe gefliest sind und das über eine Einbauwanne oder -dusche verfügt	0,42
Hochwertiger Bodenbelag Die überwiegende Zahl der als Wohnraum genutzten Zimmer verfügen über Parkett oder einen Teppichboden mit besserer Qualität als Nadelfilz o. ä.	0,43
Lage der Wohnung im Erdgeschoß	./ 0,15
Gartennutzung Eine nicht öffentliche Grünfläche, die nur den Mietern zur Verfügung steht und eindeutig von den umgebenden Grünanlagen abgegrenzt ist (nicht individueller Mietergarten)	0,22

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten bzw. der Spannenunterwert unterschritten werden.

Grundstückspreise in Brandenburg und Berlin

Durchgängig alphabetisch geordnet für den schnellen Zugriff und mit den Vergleichszahlen des vergangenen Jahres. GRUNDEIGENTUM-Spezial Nr. 12. DIN A 4. 9,80 DM

Grundstücksmarktbericht Brandenburg 1999

Der umfangreiche und in die Tiefe des Brandenburger Grundstücksmarktes analysierende Bericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg. DIN A 4. 40 DM

GRUNDEIGENTUM-VERLAG ☎ 4147 69-11

seits werden die Orientierungshilfen getrennt ausgewiesen.

Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung in den östlichen Bezirken und West-Staaken

- Teil Altbauwohnungen - bezugsfertig bis 1949 - (siehe Seite 1160)
- Teil Neubauwohnungen - bezugsfertig 1950 bis 2.10.1990 und sogenannte Wendwohnungen - (siehe Seite 1161)

Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung in den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken)

- Teil Altbauwohnungen - bezugsfertig bis 1949 - (siehe Seite 1162)
- Teil Neubauwohnungen - bezugsfertig 1950 bis 30.9.1999 - (siehe Seite 1163)

Die Orientierungshilfen für die östlichen Bezirke und West-Staaken sind wegen wesentlich abweichendem Standard nicht anwendbar auf dort gelegene freifinanzierte Wohnungen, die zwischen dem 3.10.1990 und dem 30.9.1999 bezugsfertig geworden sind.

Diese Orientierungshilfen entsprechen jeweils den Orientierungshilfen der bisherigen Berliner Mietspiegel für die östlichen und westlichen Bezirke, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind.

Zusätzliche Merkmale

Nachfolgendes Annäherungsschema nennt in den vier Merkmalgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohnung/Gebäude“ und „Wohnumfeld“ wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale.

Je nach Häufung dieser Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

Anleitung zur Spanneneinordnung

Die Zusätzlichen Merkmale (wohnwerterhöhende, wohnwertmindernde Merkmale) sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ - mit jeweils etwa 25 % für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Die Ausstattung des Bades/WC | 25 % |
| 2. Die Ausstattung der Küche | 25 % |
| 3. Die Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes | 25 % |
| 4. Das Wohnumfeld | 25 % |
| | 100 % |

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 25 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen

die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 25 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren.

Die vier Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Überwiegen in allen vier Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen vier Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Liegen darüber hinaus Sondermerkmale vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem nach der Spanneneinordnung ermittelten Ergebnis hinzuzufügen.

Beispiel

Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung für die östlichen Bezirke und West-Staaken - Teil Altbauwohnungen (siehe Seite 1160)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher + / -
Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 25 %
Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 25 %
Wohnung/Gebäude	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 25 %
Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 25 %
Saldo		+ 50 %

Handelt es sich z. B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen 1919 und 1949 bezugsfertig gewordene Wohnung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung, 65 m² groß, in mittlerer Wohnlage (Mietspiegelfeld H 6), dann ergeben sich folgende Werte:

unterer Wert: 5,81 DM Mittelwert: 7,61 DM oberer Wert: 10,27 DM
 ◀ Spanne 1,80 DM ▶ ◀ Spanne 2,66 DM ▶

50 % der oberen Spanne von 2,66 DM sind 1,33 DM. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe für die östlichen Bezirke und West-Staaken ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von um 8,94 DM/m² monatlich (= 7,61 DM/m² monatlich + 1,33 DM/m² monatlich).