

Qualifizierter Mietspiegel 2007 der Stadt Angermünde - ohne Ortsteile - gültig vom 01.07.2007 bis 30.06.2009

Den Angermünder Mietspiegel haben gemeinsam erstellt:

- Mieterverein Uckermark e.V. für Angermünde und Umgebung
- Verein der Haus- und Grundstückseigentümer e.V.
- Wohnungsgenossenschaft Uckermark e.G.
- Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH
- Gutachterbüro, Herr Birger Lüdtko
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
- Stadtverwaltung Angermünde

Vorbemerkung: Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Angermünde am 01.05.2007 üblicherweise gezahlten Mieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung („ortsübliche Vergleichsmieten“). Die rechtliche Grundlage bildet Art. 2 des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S 1149)). Diese Gesetzlichkeit regelt als Übergangsvorschrift das Verfahren bei Mieterhöhungen für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen in Verbindung mit § 558 ff Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde entsprechend § 558 d Abs. 2 BGB im Mai 2007 der Marktentwicklung angepasst. Für die Miete ist die ortsübliche Vergleichsmiete maßgebend. Dieser Mietspiegel hat verbindlichen Charakter, der den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Darüber hinaus erfüllt er weitere Aufgaben wie:

- Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten
- Schaffung von Rechtssicherheit
- Beweismittel im Mieterhöhungsprozess Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für:

- freifinanzierten (nicht mietpreis- und belegungsgebundenen) Wohnraum Der Mietspiegel gilt nicht für:
- die Ortsteile der Stadt Angermünde
- Staffelmietverträge
- Gefälligkeitsmieten (wenn der Mietzins bewusst niedrig gehalten wurde)
- Zeitmietverträge (Ausnahme bei neu- bzw. wiedergewonnenem Wohnraum mit mehr als drei Jahren Mietdauer)
- preisgebundene geförderte Wohnungen
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnheime und Internate

Anwendung der Nettokaltmiete: Bei den im vorliegenden Mietspiegel aufgeführten Mietwerten handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Mietwerte stellen die „Nettokaltmiete“ dar, dass heißt, die Grundmiete einschließlich Modernisierungsumlage ohne Betriebs- und Heizkosten und andere Zuschläge.

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle: Gemäß § 558 d Abs. 2 des BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Anpassung des Mietspiegels erfolgte mittels des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. In die Berechnung ist der Preisindex von Mai 2005 bis April 2007 eingegangen. Für die ursprüngliche Erstellung des Mietspiegels wurde 2005 eine Datenerhebung von 1.475 Mieten durchgeführt. Ausgegangen wurde dabei von einem Gesamtwohnbestand von 4.455 WE (lt. Gebäude- und Wohnraumzählung 1995) abzüglich 1.123 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 861 mietpreisgebundene Wohnungen und 208 Abrisswohnungen Das entspricht 65,18 % des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes. Somit lässt sich dieser Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall verwenden. Die Spannen geben um den Mittelwert den Bereich wieder, der 2/3 der ermittelten Miete abdeckt. Bei der Bestimmung des unteren und oberen Wertes der Spannen wird eine Kappung von je 1/6 der Mieten am oberen und unteren Ende der Mietenskala durchgeführt. Die Wuchergrenze entspricht dem Spannenoberwert plus 20 %.

Weitere Informationen zum Mietspiegel (**keine Rechtsberatung**) erhalten Sie bei der:
Stadtverwaltung Angermünde

Stadtbauamt Wohnungsverwaltung
 Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde
 Telefon: 03331/260075
 Sprechzeiten: Mo. Do. und Fr. 9.00 - 12.00 Uhr
 Di. 9,00 – 12.00 und 13.00 -18.00 Uhr

Angermünder Mieterverein Uckermark e.V
 Straße des Friedens 5 A
 16278 Angermünde

Der Mietspiegel wird veröffentlicht:
 - in Angermünder Nachrichten
 - als Broschüre

**Qualifizierter Mietspiegel 2007 der Stadt Angermünde für nicht preisgebundenen
 Wohnraum
 (Mittelwerte und Spannen der Nettokaltmiete in EUR je m² Wohnfläche)**

Baualtersklassen	bis 1918				1919- 1945	1946- 1970	1971- 1990	ab 1991
	A	B	C	D	D	D	D	D
Ausstattungsklassen								
Größenklasse, Mittelwert Wohnfläche, Spanne								
unter 40 m ²						5,20 4,97 - 5,66	4,33 * 3,26 - 5,29	
40 bis unter 60 m ²				4,24 3,33 - 5,11	4,50 3,95 - 5,79	4,67 2,84 - 5,79	3,84 2,82 - 5,26	4,49* 3,07 - 5,58
60 bis unter 75 m ²				4,08 3,19 - 4,89		4,53 2,77 - 5,79	3,91 2,83 - 5,25	
75 bis unter 95 m ²				3,44 2,45 - 4,08	4,51 4,17 - 4,77		4,17* 2,82 - 5,34	
95 m ² und mehr								

Ausstattung **A:** ohne Bad/Dusche, ohne WC, ohne Sammelheizung
 B: ohne Bad/Dusche, mit WC, ohne Sammelheizung
 C: mit Bad/Dusche, mit WC, ohne Sammelheizung
 D: mit Bad/Dusche, mit WC, mit Sammelheizung

* Den ausgewiesenen Mietwerten liegt ein Wohnbestand von mindestens 20 Mietwerten zugrunde