

JETZT VORBESTELLEN!!!**Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2008**

Fahrlässig handelt, wer als Vermieter, Verwalter, Rechtsanwalt oder Richter dieses Werk nicht in aktueller Fassung auf seinem Schreibtisch hat ...

Sammlung von weit über 100 Gesetzen und Verordnungen im Wortlaut auf mehr als 1.100 Seiten von A (wie Abfallentsorgungsanlagen) bis Z (wie Zweitwohnungsteuergesetz).

Mit der Gesetzgebung für die gesamte Immobilienwirtschaft einschließlich der Sondergesetzgebung für die neuen Bundesländer. Das Standardwerk für den Immobilienpraktiker, für Rechtsanwälte, Richter, Hausverwalter etc.

Preis: 37,50 €

Herausgeber: Dieter Blümmel, RA Jürgen Kretzer-Moßner, Malte Monjé. DIN A5. Festeinband.

Die Ausgabe 2008 erscheint voraussichtlich im August 2008.

GRUNDEIGENTUM-VERLAG
Potsdamer Straße 143,
10783 Berlin
(Öffnungszeiten:
Mo. bis Do. 8-15.30 Uhr,
Fr. 8-15 Uhr)
☎ 030/4147 69-11
Fax 030/411 30 25
vertrieb@grundeigentum-
verlag.de

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum der Landeshauptstadt Potsdam 2008

(Quelle: Amtliche Mietspiegelbroschüre Potsdam 2008)

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB dar. Der Potsdamer Mietspiegel 2008 ist wiederum ein **qualifizierter** Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel wurde, im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel, „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche Vermutung i. S. von § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft.

Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam erstellt.

Unter Federführung des Bereiches Wohnen der Stadtverwaltung Potsdam haben

- der Deutsche Mieterbund, Babelsberger Mieterverein e.V.,
 - der Deutsche Mieterbund, Mieterverein Potsdam u. Umgebung e.V.,
 - die GWG Bauverein Babelsberg eG,
 - der Haus- und Grundeigentümergebiet Potsdam und Umgebung e.V.,
 - die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG,
 - die PRO POTSDAM GmbH,
 - die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und
 - der Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Landesgeschäftsstelle Potsdam
- an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt und diesen als für die Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich vereinbart. Der Mietspiegel wird auch durch die Genossenschaften
- Arbeiterbauverein Potsdam eG,
 - Gewoba Babelsberg eG,
 - GWG Bauverein Babelsberg eG,
 - GWG Daheim,
 - Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG,
 - Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG,
 - Wohnungsbaugenossenschaft Potsdam – West eG,
 - Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ eG,
 - Wohnungsgenossenschaft 1903 eG,

die durch die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG und die GWG Bauverein Babelsberg eG vertreten wurden, als verbindlich anerkannt.

Die diesem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietdaten (15.115 Wohnungsmieten) wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Rohdaten durch die Stadtverwaltung, Bereich für Statistik und Wahlen gemeinsam mit dem Bereich Wohnen – entsprechend den Vorgaben aus dem Arbeitskreis Mietspiegel – durch umfangreiche Auswertungsverfahren ermittelt, auf ihre Plausibilität geprüft, aufbereitet und um Ausreißer bereinigt.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die im Erhebungszeitraum im Gemeindegebiet Potsdam gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Mit dem hier vorliegenden Mietspiegel 2008 liegt nunmehr der zweite qualifizierte Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam vor. Er stellt eine Fortschreibung des Mietspiegels 2006 dar. Der Mietspiegel ist für Mieter ein geeignetes Instrument zur Prüfung von Mieterhöhungsbegehren und zur Gewinnung einer Preisübersicht bei der Anmietung von Wohnungen. Er erzeugt Transparenz am Wohnungsmarkt und wirkt streitmindernd.

Rechtliche Grundlagen

Der Vermieter kann nach § 558 BGB¹⁾ verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht

dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Mieterhöhungsverfahren

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- den Mietspiegel,
- die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein begründetes Gutachten eines

öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder

- die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem er das Erhöhungsverlangen erhalten hat. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

1) in der jeweils gültigen Fassung

Mietspiegel für die Landeshauptstadt Potsdam 2008

Baualter Ausstattung	Wohnungen von unter ... bis ... m ² Wohnfläche				
	bis 40	über 40 bis 60	über 60 bis 90	über 90	
	A	B	C	D	
bis 1948					
schlecht	1	3,00* (2,86**) 2,47-3,40 (2,40-3,10)	2,83 (2,59) 2,23-3,56 (2,20-2,98)	2,80* (2,44) 2,40-3,33 (2,29-2,68)	—
teilausgestattet	2	3,63 (3,39) 3,23-3,97 (2,83-3,71)	3,42 (3,30) 2,92-3,86 (2,81-3,55)	3,00 (2,94) 2,55-3,45 (2,31-3,45)	2,75 (2,75) 2,37-3,10 (2,22-3,32)
voll ausgestattet – unsaniert	3	4,69* (4,06) 4,06-5,88 (3,83-4,35)	4,22* (3,96) 3,73-4,86 (3,27-4,86)	2008: — 2006: 3,07 (2,69-4,14)	3,10* (3,19) 2,62-3,72 (2,67-3,52)
voll ausgestattet – teilsaniert	4	4,85 (4,80) 3,70-5,88 (3,60-5,88)	4,73 (4,88) 3,68-5,71 (3,60-5,78)	3,90 (4,00) 3,13-4,71 (3,00-5,37)	3,51 (3,60) 3,17-3,77 (3,09-4,50)
voll ausgestattet – vollsaniert	5	6,34 (6,82) 5,15-7,78 (5,65-8,00)	6,40 (6,58) 5,08-7,70 (5,00-8,18)	6,22 (6,24) 4,63-7,67 (4,59-8,00)	6,20 (6,05) 4,78-7,65 (4,14-7,70)
1949 bis 1970					
teilausgestattet	6	3,90* (3,94) 3,49-4,28 (3,43-4,29)	3,57 (3,57) 3,11-3,73 (3,10-3,73)	3,32* (3,24) 3,04-3,63 (3,01-3,64)	—
voll ausgestattet – unsaniert	7	3,55* (3,55) 3,19-3,85 (3,19-3,85)	4,23 (4,31) 4,03-4,36 (3,74-4,46)	3,93* (3,78) 3,80-4,32 (3,59-4,33)	—
voll ausgestattet – teilsaniert	8	4,10* (4,22) 3,83-4,57 (3,83-4,61)	5,02 (4,60) 3,86-6,29 (3,83-5,89)	4,20 (4,15) 3,60-5,00 (3,60-4,38)	4,35* (4,31) 4,17-4,45 (3,83-4,60)
voll ausgestattet – vollsaniert	9	6,27 (5,86) 5,13-7,45 (5,17-6,21)	5,61 (5,05) 4,91-6,41 (4,41-5,78)	5,40 (5,09) 5,04-6,18 (4,61-5,65)	5,72* (4,46) 5,61-6,29 (3,68-5,66)
1971 bis 1990					
teilausgestattet	10	—	3,78* (3,76) 3,73-3,79 (3,38-3,99)	3,78* (3,56) 3,57-4,28 (3,21-3,86)	—
voll ausgestattet – unsaniert	11	3,99 (3,88) 3,23-4,69 (3,23-4,45)	4,01 (3,75) 3,77-4,53 (3,44-4,15)	3,97* (3,71) 3,74-4,48 (3,40-4,09)	4,02* (3,87) 3,89-4,68 (3,64-3,99)
voll ausgestattet – teilsaniert	12	3,94 (3,74) 3,42-4,51 (3,26-4,40)	3,91 (3,70) 3,45-4,46 (3,30-4,14)	3,82 (3,60) 3,43-4,31 (3,24-4,08)	3,64* (3,29) 3,16-4,40 (3,14-3,30)
voll ausgestattet – vollsaniert	13	5,66 (5,46) 4,51-6,66 (4,40-6,64)	5,01 (4,81) 4,19-5,86 (4,04-5,75)	4,86 (4,73) 4,07-5,51 (3,81-5,42)	4,80 (4,61) 3,81-5,64 (3,69-5,11)
1991 bis 2008 (bzw. bei den Vergleichswerten 1991 bis 2006)					
voll ausgestattet	14	7,35 (7,50) 6,58-7,93 (6,57-8,00)	6,58 (6,79) 6,10-7,16 (5,88-7,58)	6,31 (6,47) 5,49-7,00 (5,50-7,50)	6,85 (6,91) 5,47-9,00 (5,19-9,50)

* Aussagekraft eingeschränkt – Felder enthalten nur 6 - 29 Mietdaten

Die **kursiv gedruckten Werte sind die Mittel- und Spannenwerte des Mietspiegels 2006; sie sind nicht Bestandteil des amtlichen Mietspiegels 2008.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Potsdam am 31.12.2007 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 1.1.2004 bis 31.12.2007 eingegangen.

Der Mietspiegel gilt auch für die durch Gemeindegebietsreform am 26.10.2003 eingemeindeten Ortsteile (Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren).

Er gilt nicht für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- öffentlich geförderte Wohnungen*)
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen

- (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie
- Untermietverhältnisse.

Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel Potsdams

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i.d.F. vom 1.1.2004), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten „kalten“ Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- und Gewerbezuschläge.

Die Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel weist Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffen-

heit aus. Im Ergebnis der Auswertung aller einbezogenen Mietdaten wurde nach wie vor kein schlüssiger Zusammenhang zwischen der Lage einer Wohnung im Gemeindegebiet und der erzielten Miete erkennbar. Insofern ist das Merkmal der Wohnlage im vorliegenden Mietspiegel nicht darstellbar.

Das Merkmal der Wohnlage findet lediglich hinsichtlich der lärmbelasteten Straßenbereiche³⁾ im Zusammenhang mit der „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ Anwendung.

Der vorliegende Mietspiegel umfasst aufgrund der gegebenen Mietenstruktur als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von 4/5 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder				
wohnmindernde Merkmale (-)	Pkt.	wohnerhöhende Merkmale (+)	Pkt.	
Bad/WC				
kein Handwaschbecken	2	zwei Handwaschbecken/Doppelhandwaschbecken	2	
keine Mischbatterie	1	Badewanne und zusätzlich separate Dusche	4	
freistehende Wanne ohne Verblendung	1	zweites WC	6	
Trockentoilette	5	WC vom Bad getrennt	5	
AWC-Nutzung durch mehr als eine Mietpartei	5	Fußbodenheizung	2	
Dielenfußboden	2	natürlich belichtetes Bad größer als 8 m ²	6	
keine Entlüftung, weder mechanisch noch natürlich	4	Bidet	2	
nicht beheizt*)	4	besonders hochwertige Keramik	4	
Badeofen (Kohle, Holz)	2	Handtuchheizkörper	1	
keine Warmwasserversorgung	3			
	29		32	
Küche				
Kohleherd oder kein Herd (soweit nicht auf Wunsch des Mieters entfernt)	3	Einbauküche seit 2000	5	
kein Spülbecken (soweit nicht auf Wunsch des Mieters entfernt)	2	hochwertige Küchengeräteausstattung	6	
keine Entlüftung, weder mechanisch noch natürlich	3	Küche natürlich belichtet und größer als 12 m ²	6	
nicht beheizt*)	4	zusätzlicher Anschluss für Haushaltsgroßgeräte	1	
keine Warmwasserversorgung	3			
kein Fenster	3			
	18		18	

*) siehe Begriffserläuterungen

Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (sogenannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen.

Erläuterung der Vergleichsmerkmale Größe

Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben die Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.

Ausstattung

Maßgeblich sind nur die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt oder finanziert wurden.

Der Mietspiegel geht von **drei** Ausstattungs-

ungskategorien aus. Darüber hinaus werden voll ausgestattete Wohnungen nach drei Sanierungsstufen unterschieden:

1. schlechte Ausstattung

Als schlecht ausgestattet gelten Wohnungen

- ohne Sammelheizung*) mit Außentoilette
- ohne Sammelheizung mit IWC ohne Bad
- mit Sammelheizung, aber ohne Bad*) und ohne IWC

2. Teilausstattung

Teilausgestattet sind Wohnungen

- ohne Sammelheizung, aber mit Bad und WC innerhalb der Wohnung,
- mit Sammelheizung ohne Bad oder WC innerhalb der Wohnung,
- mit Sammelheizung und WC ohne Bad innerhalb der Wohnung.

3. Vollausstattung

3.1 Vollausstattung/unsaniert
Vollausgestattet sind Wohnungen mit Sammelheizung und mit Bad und WC innerhalb der Wohnung.

3.2 Vollausstattung/teilsaniert
Über die unter 3.1 genannten Voraussetzungen hinaus gelten Wohnungen als teilsaniert, wenn auf sie ein oder zwei

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder				
wohnmindernde Merkmale (-)	Pkt.		wohnerhöhende Merkmale (+)	Pkt.
Gebäude / Wohnung				
schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks, erhebliche Fugenschäden)	6		aufwendige Decken- oder Wandverkleidung (Stuck, Täfelungen, Wandmalerei)	4
kein Personenaufzug in Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen	5		Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen	5
starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses*)	4		repräsentativ gestalteter Eingangsbereich und Treppenhaus	4
Wärmedämmung unterhalb des Errichtungsstandards	5		zusätzliche Wärmedämmung	5
nicht abschließbarer Hauseingang	2		einbruchshemmende Wohnungstüren (ET-1) oder Haustüren	4
kein zur Wohnung gehörender Abstellraum	1		zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung	3
schlechter Schnitt (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	3		Kabelanschluss/Gemeinschaftsantenne nach 1990	3
Elektro- oder Wasser- bzw. Abwasserleitungen in der Wohnung nicht unter Putz*)	4		zur Wohnung gehörige Garage oder Stellplatz	4
Wohnung nicht abgeschlossen (ein zusätzliches separates Zimmer ist unschädlich)	4		zur Wohnung gehörender Mietergarten/Gartennutzung	5
keine Schallschutzfenster in Wohnungen von Wohnhäusern in der ersten Reihe an lärmbelasteten Straßen (analog Liste der besonders lärmbelasteten Straßenabschnitte*), wenn mindestens 1 Wohnraum zur Straße liegt	4		Teppichboden, Parkett, abgeschliffene Dielen oder andere hochwertige Beläge	4
keine Klingelanlage vorhanden	3		Sprechanlage mit Türöffner	3
einzelne Wohnräume nicht beheizt	5		Einbaumöbel mit mindestens 2 m² Grundfläche	3
undichte / nicht funktionstüchtige Fenster bzw. einfachverglaste Fenster	5		Balkon oder Terrasse, Loggia, Wintergarten größer als 3,8 m²	3
keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon	1			
kein Waschmaschinenanschluss (separater, fester Zu- und Abfluss)	1			
	53			50
	100			100

*) siehe Begriffserläuterungen

der nachstehenden vier Sanierungsmerkmale zutreffen.

3.3 Vollausstattung/voll saniert
Über die unter 3.1 genannten Voraussetzungen hinaus gelten Wohnungen als vollsaniert, wenn auf sie drei oder vier der nachstehenden Sanierungsmerkmale zutreffen.

Die vier in Frage kommenden Sanierungsmerkmale werden wie folgt definiert:

1. Fenstererneuerung oder Wiederherstellung,

2. erstmaliger Einbau Bad/WC oder Erneuerung des Bades auf modernen Standard*),
 3. Einbau oder Erneuerung einer Fern-, Sammel- oder Etagenheizung (Öl/ Gas) bei gleichzeitiger Erfüllung der Anforderungen aus der Heizkosten- und Heizungsanlagenverordnung*),
 4. Erneuerung der Elektroanlage gem. VDE-Vorschriften in Haus und Wohnung (alleinige Verstärkung des Anschlusswertes in der Wohnung auf mind. 3 x 16 Ampere reicht nicht aus)*).
- Berücksichtigt werden nur solche Moder-

nisierungsmaßnahmen, die nach 1990 durchgeführt wurden.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter der Wohnung, nicht zwingend durch das des Gebäudes, dargestellt.

*) siehe Begriffserläuterungen

Begriffserläuterungen	
Bad	Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher bzw. der Belieferung mit Fernwarmwasser ausgestattet ist.
Besonders lärmbelastete Straße	Als besonders lärmbelastet gelten die in der Anlage aufgeführten Straßen.
Elektroleitungen nicht unter Putz	Die Verlegung in Kabelkanälen ist nicht wertmindernd (mit der Verlegung unter Putz gleichgestellt).
Öffentlich geförderte Wohnungen	Unter Bezugnahme auf § 558 (2) BGB ist hier Wohnraum gemeint, bei dem die Miethöhe durch Gesetz (z. B. Wohnungsbindungsgesetz) oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
Modernes Bad	Ein Bad mit modernem Standard ist dann gegeben, wenn nach 1990 mindestens folgende Maßnahmen durchgeführt wurden: – Einbau moderner Sanitärtechnik – Einbau moderner Sanitärkeramik – Fliesen oder vergleichbares hochwertiges Material – Fußbodenfliesen oder verschweißter Kunststoffbelag.
Überwiegende Fenstererneuerung oder -wiederherstellung	„Überwiegend“ soll klarstellen, dass es für die Erfüllung dieses Sanierungsmerkmals unschädlich ist, wenn ein Fenster von mehreren in einer Wohnung nicht erneuert wurde.
Einbau oder Erneuerung einer Sammel-, Fern- oder Etagenheizung (Öl/ Gas)	Umrüstung der Hausanschlussstation unter Einhaltung der Bedingungen der HeizkostenVO in den Wohnungen entspricht dieser Bedingung gleichermaßen.
Erneuerung der Elektroanlagen gem. VDE-Vorschriften (Haus und Wohnung)	Eine Erneuerung des Hausanschlusses ist dafür nicht zwingend erforderlich, wenn dieser bereits ausreichend dimensioniert ist.
Nicht beheizt	Hierbei handelt es sich um Badezimmer/Küchen, die nicht an eine Sammelheizung angeschlossen wurden und in keiner Weise, auch nicht durch weitere Heizmedien, wie etwa Heizstrahler, Elektroheizung, elektrische Fußbodenheizung etc., die durch den Vermieter zu stellen wären, beheizt sind. Das Merkmal bleibt als wohnwertmindernd unbeachtet, wenn eine zusätzliche Wärmequelle, im Ergebnis einer Wärmebedarfsberechnung, nicht erforderlich ist und die übliche Mindesttemperatur erreicht wird.
Sammelheizung	Unter einer Sammelheizung sind Gebäude- und Wohnungsheizungen aller Heizungsarten zu verstehen, bei denen unabhängig von der Energieart die Wärmeerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Ausgenommen hiervon sind Sammelheizungen auf Kohlebasis.
Schallschutzfenster	Die Definition „Schallschutzfenster“ entspricht der einschlägigen technischen Vorschrift.
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	Eine starke Renovierungsbedürftigkeit ist zu bejahen, wenn das Treppenhaus durch Mängel wie mangelnde Trittsicherheit, Schäden am Geländer, Putzrisse, Putzabplatzungen, Durchfeuchtungen, unterlassene Schönheitsreparaturen insgesamt einen verwahrlosten Eindruck macht.
Wohnraum	Wohnraum ist jeder Raum, der tatsächlich und (bau-) rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom (Verfügungs-) Berechtigten dazu bestimmt ist (BVerwG, GE 1993, 63).

Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus.

Für die Einordnung der Wohnung dient die in der Anlage ausgewiesene „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“. Sie wird durch den Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen und gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Darüber hinaus können im Einzelfall weitere Merkmale, insbesondere des Wohnumfeldes (z. B.: herausgehobene Lagevorteile wie ruhige Wasserlage oder -nachteile wie stark lärmbelastete Straße mit ästhetisch mangelhaftem Wohnumfeld) eine abweichende Spanneneinordnung rechtfertigen.

Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Preisspanne gehen Sie bitte in zwei Schritten vor:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.
2. Mit Hilfe der wohnwertmindernden und/oder wohnwerterhöhenden Merkmale ist der konkrete Mietpreis zu ermitteln.

Umgang mit der Orientierungshilfe

Überwiegen die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Höchstwert gerechtfertigt. Überwiegen die Minuspunkte beim

Auftreten zusätzlicher Merkmale, ist ein entsprechender Abzug des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Niedrigstwert vorzunehmen. Dabei werden die (positiven und negativen) Punkte (Anzahl der Punkte = %) gegeneinander aufgerechnet. Der maßgebliche Prozentsatz ist der „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ zu entnehmen.

Beispiel:

Für eine bestimmte Wohnung des Feldes B 6 (55 m², Baujahr 1953, teil ausgestattet) ergibt sich folgende Einschätzung:
 Summierung der wohnwertmindernden Merkmale = - 37 Punkte (%)
 Summierung der wohnwerterhöhenden Merkmale = + 9 Punkte (%)
 Ergebnis/Differenz = - **28 Punkte (%)**

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Von-bis-Spanne erfolgt **immer** ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein negatives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung unter dem Mittelwert, nämlich um 28 % des Differenzbetrages zwischen unterem Wert und Mittelwert. Im vorliegenden Fall beträgt der Mittelwert 3,57 Euro. Die Differenz zwischen diesem und dem unteren Wert von 3,11 Euro beträgt 0,46 Euro (3,57 Euro - 3,11 Euro), 28 % von 0,46 Euro sind 0,13 Euro. Dieser Betrag wird nunmehr vom Mittelwert 3,57 Euro abgezogen. Nach Anwendung dieser Spanneneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung eine ortsübliche Miete von 3,44 Euro/m² (3,57 Euro - 0,13 Euro).

Bestandteil des Mietspiegels sind:

- die „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ (wohnwertmindernde [-] und wohnwerterhöhende [+] Merkmale) sowie
- die Übersicht über stark lärmbelastete Straßenbereiche

Gültigkeit des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2008 für die Landeshauptstadt Potsdam tritt mit Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Mietspiegel 2006 außer Kraft.

Mitglieder von Haus & Grund Potsdam können sich für weitergehende Informationen an die Geschäftsstelle des Haus- und Grundeigentümergevereins Potsdam und Umgebung e. V., Bertha-von-Suttner-Straße 10, 14469 Potsdam, Telefon 0331/280 36 64 wenden.

Broschüre und Formulare

Eine Broschüre zur Mieterhöhung mit dem Potsdamer Mietspiegel ist ab Mitte Juli zum Preis von 9,80 € inkl. Mehrwertsteuer, zzgl. Versandkosten erhältlich beim

GRUNDEIGENTUM-VERLAG

Telefon 030/41 47 69-17
 Fax 030/411 30 25
 eMail: vertrieb@grundeigentum-verlag.de

Dort gibt es auch die entsprechenden **Mieterhöhungsformulare**, auf deren Rückseite der Potsdamer Mietspiegel abgedruckt ist.

Besonders lärmbelastete Straßenabschnitte

Straße	Hausnummern ungerade		Hausnummern gerade		Straße	Hausnummern ungerade		Hausnummern gerade	
	von	bis	von	bis		von	bis	von	bis
Alleestraße	1	13	2	12	Kastanienallee	1	39	2	40
Am Kanal	7	7			Kurfürstenstraße	33	35	34	34
Am Kanal	51	61	50	60	Mitschurinstraße	1	1		
Am Neuen Garten	1	7b	2	8	Mitschurinstraße	31	33	30	34
Am Neuen Garten			64	64	Potsdamer Straße	1	33	2	34
Behlertstraße	1	3a	2	4	Potsdamer Straße	167	193	164	192
Behlertstraße	31	45a	32	44	Reiterweg	1	11	4	10
Berliner Straße			26	26	Zeppelinstraße	1	83	2	72
Berliner Straße	141	149	140	152	Zeppelinstraße	123	189	122b	178
Breite Straße	9	23	2	24					
Charlottenstraße	17	33	18	34	Fahrland				
Charlottenstraße	95	115	90	114	Ketziner Straße	5	61	6	60b
Friedrich-Ebert-Str.	105	121	106	120					
Friedrich-Engels-Str.	1	25	2	26	Marquardt				
Geschwister-Scholl-Str.	1	97	2	96	Amselweg	1	1		
Großbeerenstraße	1	37	2	90	Hauptstraße	1	13	6	12
Großbeerenstraße	101	173	200	200					
Hans-Thoma-Straße	1	13	2	12	Paaren				
Heinrich-Mann-Allee	1	23	8	24a	Kirschweg Ecke Landstr.	1	3	2	2
Heinrich-Mann-Allee	65	87	66	88					
Hugstraße	1	1			Uetz				
Hugstraße	31	33	32	34	Dorfstraße	22	30		
Kaiser-Friedrich-Straße	1	147	2	148					