Dipl.-Ing.(FH) Burghardt Kothe
Sachverständiger für die Bewertung
- bebauter und unbebauter Grundstücke -

Meyerbeerstraße 72
D 13088 Berlin
Fax:: 030 – 9240 6297
Tel: 030 – 9240 6277
email: immobilienbewertung@web.de

M I E T G U T A C H T E N

Nr.: 001/2001

(1. A u s f e r t i g u n g)

Hier: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung, gelegen im 1. Obergeschoss (rechts) des Hauses

Werner-Muster-Straße 37
in
99999 Halle (Saale)

Dieses Gutachten wird gemäß Auftrag von:

Frau Dr. Maria Muster

Aktenzeichen 04/2001

in zweifacher Ausfertigung erstattet und - wie im Inhaltsverzeichnis aufgezeigt – gegliedert. Dieses Gutachten enthält 30 Seiten sowie 10 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Stichtag: 10.März 2001*

(DATUM DES ORTSBESICHTIGUNGSTERMINS)

Bewertungsgrundlage: Wohnungsmietvertrag*
Mietspiegel der Stadt Halle (Saale), (Stand 01.07.1999)
sowie eigene Vergleichswohnungen

* fiktive Annahme

Literaturverzeichnis

LITERATURVERZEICHNIS 2

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 3

1 ALLGEMEINE ANGABEN 4

1.1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSGEGENSTAND 4
1.2 ZWECK DES GUTACHTENS 5
1.3 GRUNDLAGEN DER MIETPREISERMITTLUNG 6
1.4 URHEBERSCHUTZ 7

2 BESCHREIBUNG / BEURTEILUNG 8

2.1 VORBEMERKUNGEN 8
2.2 LAGE 9
2.3 ART 12
2.4 BESCHAFFENHEIT 13
2.5 AUSSTATTUNG 15
2.6 MÄNGEL 16
2.7 ZUSAMMENFASSUNG 16

3 ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE ANHAND DES MIETSPIEGELS 17

3.1 GRUNDINFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL DER STADT HALLE 17
3.2 NUTZWERTKRITERIEN DES HALLENSER MIETSPIEGELS 18
3.3 EINORDNUNG DER ZU BEWERTENDEN WOHNUNG IN DEN MIETSPIEGEL 19
3.4 ANPASSUNG NACH DEM NOTEN-PUNKTE-SYSTEM 19

4 WERTUNG NACH VERGLEICHSWOHNUNGEN 22

4.1 VORBEMERKUNGEN ZUR ERMITTLUNG DER ORTÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE ANHAND VON VERGLEICHSWOHNUNGEN 22
4.2 AUSWAHL DER VERGLEICHSWOHNUNGEN 24
4.3 TABELLARISCHE AUFSTELLUNG DER VERGLEICHSMIETEN 24
4.4 AUSWERTUNG DER ANGEPASSTEN NEU- UND BESTANDSMIETEN 25

5 ERGEBNIS 27

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 29

ANLAGEN 30

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
EG	Erdgeschoss
e.V.	eingetragener Verein
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i.d.R.	in der Regel
i. F.	in der Fassung
inkl.	inklusive
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
LG	Landgericht
lt.	laut
LVA	Landesversicherungsanstalt
MFH	Mehrfamilienhaus
MHG	2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
RDM	Ring Deutscher Makler
s.	siehe
tlw.	teilweise
v.	vom
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung – II. BV

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Allgemeine Angaben zum Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Mietobjekt handelt es sich um Wohnraum, der keiner Mietpreisbindung unterliegt. Eine Mieterhöhung mit Wirkung vom 01.08.2001 gemäß § 2 MHG ist durch ein Sachverständigengutachten zu begründen. Der Mietpreisfindung ist somit das Miethöhegesetz (MHG) in der Fassung vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.06.1998 (BGBl. I S. 1242)[1], zugrunde zu legen.

Das Mietobjekt befindet sich in einem Altbau-Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen:

Werner-Muster-Straße 37
in
99999 Halle (Saale)

Vermieter der Wohnung ist*:

Wohnungsgesellschaft Halle e.V.
Magdeburger Straße 45
99999 Halle /Saale

Mieter der Wohnung sind*:

Alfred und Isolde Mustermann

Mietvertrag*

Der Wohnungs-Mietvertrag vom 12.06.1984 liegt vor. Das Mietverhältnis begann gemäß § 2 des Mietvertrages am 01.07.1984 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Mietobjekt

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine abgeschlossene 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss (rechts), bestehend aus : drei Zimmern, Küche, Bad, getrenntes WC sowie einem Flurbereich.
Ein Mieterkeller ist mitvermietet, gleichzeitig kann eine Teilfläche im Boden des Hauses genutzt werden.
Für die Nutzung des im Grundstück gelegenen Mietergartens besteht darüber hinaus ein Pachtvertrag.

Die unstrittige Gesamt-Wohnfläche der Wohnung beträgt lt. Mietvertrag: **70,51m_.**

Mietpreis

Gemäß § 4 des Mietvertrages sowie Mieterhöhungsverlangen zum 01.01.1997 beträgt die gezahlte Netto-Kalt-Miete 5,67 DM/m_ Wohnfläche.

[1] Mietrechtsreform tritt erst mit Wirkung vom 01.09.2001 in Kraft
* fiktive Annahme

1.2 Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftrag vom 14.02.2001* soll durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens der Nachweis erbracht werden dass die beabsichtigte Mieterhöhung des Vermieters zum 01.August 2001 gemäß § 2 MHG, für die Wohnung Werner-Muster-Straße 37 in 99999 Halle (Saale), 1. OG (rechts), die üblichen Entgelte, die in der Stadt Halle (Saale) für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens gezahlt wurden, nicht übersteigt.

1.2.1 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der Wohnung erfolgte am Samstag, den 10.März 2001, um 14.00 Uhr.

Beim Ortstermin wurden die Parteien vom Sachverständigen um einen Hinweis gebeten, ob mieterseits Sachen in die Wohnung eingebracht bzw. Ergänzungen und Verbesserungen vorgenommen worden sind.

Die als Anlage beigefügten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung erstellt.

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in den Beschreibungen zu diesem Gutachten und in den Anlagen dokumentiert.

Bei der Ortsbesichtigung am 10.März 2001 um 14.00 Uhr waren anwesend:

- für den Vermieter: Herr Matthes
- für die Mieter: Herr Alfred Mustermann
- für den Sachverständigen: Herr Kothe

Die Wohnfläche wurde beim Ortsbesichtigungstermin vom Sachverständigen nicht neu aufgemessen, weil sie unstreitig ist. Zugrunde gelegt wird die dem Sachverständigen mitgeteilte Wohnfläche von 70,51 m_.

Gelegenheit zur Stellungnahme bestand.

* fiktive Annahme

1.3 Grundlagen der Mietpreisermittlung

Zur Bearbeitung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Vergleichswohnungsmaterial
- Mietspiegel der Stadt Halle (Saale), (Stand 01.07.1999)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung
- Marktdaten des RDM

Mietbegriffe

Nettokaltmiete

Bei den weiteren Untersuchungen wird ein Mietbegriff zugrunde gelegt, welcher die Betriebskosten nach § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) nicht enthält, nachfolgend im Gutachten als **Nettokaltmiete** bezeichnet.
Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter zu tragen.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** ist laut § 2 MHG als das "übliche Entgelt " zu verstehen, "das in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird Bezug genommen

- auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden (Mietspiegel),

- auf eine ausreichende Anzahl repräsentativer Vergleichsobjekte, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen,

- auf veröffentlichte Marktdaten des Ring Deutscher Makler (RDM) für Wohnungsmieten.

Neumiete / Bestandsmiete

Unter **Neumieten** versteht man Mietpreise, die zwischen Vermieter und Mieter erstmals vereinbart wurden. Wird bei einem bestehenden Mietverhältnis während der Vertragslaufzeit die Miete geändert (i.d.R. erhöht), handelt es sich bei der geänderten Miete um eine **Bestandsmiete**.

Nutzwertkriterien

Mit der **Art** der Wohnung ist vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Gebäudeart und **Ausstattung** ergeben sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten, die vor Ort festgestellt werden.

Die **Wohnungsgröße** wird im vorliegenden Fall (weil unstrittig) dem Mietvertrag entnommen, ggf. ist ein Aufmaß vorzunehmen.

Bei der Beurteilung der **Beschaffenheit** werden bautechnische Konstruktionsmerkmale, Bauzustand und Baualter bewertet.

Die **Lage** ist ein weiteres entscheidendes Bewertungskriterium. Auf Grund ihres differenzierten Einflusses auf den Mietpreis wird sie in Einzelfaktoren aufgeteilt, um bei der Bewertung möglichst genau zwischen Lagevor- und Lagenachteilen unterscheiden zu können.

Als zusätzliches Kriterium werden die **Gebäudeerscheinung** und die **Grundrissgestaltung** der Wohnung einschließlich der Belichtungsverhältnisse und Qualität der **Aussicht** berücksichtigt.

1.4 Urheberschutz

Die Veröffentlichung des Gutachtens ist nicht gestattet. Jede andere Art der Verwendung sowie Textänderungen und Textkürzungen bedürfen der ausdrücklicher schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen. Gleiches gilt auch für Abschriften, Ablichtungen und andere Vervielfältigungen. Vervielfältigungen dürfen nur für die eigene Verwendung durch den Auftraggeber gefertigt werden.

Gutachten über die Angemessenheit einer Miete in einer bestimmten Mietsache dürfen nicht für andere Objekte (Wohnungen) verwendet werden, selbst wenn sie im gleichen oder vergleichbaren Objekten liegen.

2 BESCHREIBUNG / BEURTEILUNG

der Wohnung gelegen im 1. Obergeschoss (rechts) des Hauses

Werner-Muster-Straße 37
in
99999 Halle (Saale)

anhand der Kriterien:

- **LAGE**
- **ART**
- **BESCHAFFENHEIT**
- **AUSSTATTUNG**
- **MÄNGEL**

2.1 Vorbemerkungen

Im nachfolgenden werden die im § 2 Miethöhegesetz genannten, maßgeblichen Kriterien zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete wie Art, Größe, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit beschrieben.
Dabei werden Merkmalsausprägungen, die vom üblicherweise Vorgefundenen positiv oder negativ abweichen, herausgestellt.

Bei der **LAGE** können dies Merkmale sein, die von der überwiegend vorzufindenden Lagesituation einer mittleren, guten oder auch einfachen Wohnlage abweichen.

Bei der **ART, AUSSTATTUNG** und **BESCHAFFENHEIT** sind dies Merkmale, die von den üblicherweise vorzufindenden Situationen in einem Haus bzw. einer Wohnung der gewählten Baualtersgruppe und der vorgefundenen Wohnungsgröße abweichen.

Festzuhalten ist weiter, dass bei der Mietwertermittlung nicht jeder einzelne Nachteil wie z.B. eine verwitterte Fassade, eine Gaststätte im Nahbereich oder Gewerbebetrieb im Nahbereich, eine ausgetretene Treppenstufe oder sonstige ähnliche Umstände, die eventuell nur angedeutet, nicht speziell erwähnt oder nach Ansicht der Parteien zu wenig ausführlich genannt werden, sofort zu einem entsprechenden Abschlag führen müssen.

Ebenso führen positive Umstände in der oben erwähnten Art nicht zwangsläufig sofort zu einem entsprechenden Zuschlag.

Eine Wohnung muss im Ganzen gesehen werden und in Beziehung zu anderen Vergleichswohnungen gesetzt werden. Hierbei sind Wohnungen anzutreffen, die manche Mängel oder Vorteile stärker, manche schwächer zeigen und trotzdem denselben Mietzins aufweisen. Entscheidend ist, ob es sich um einen Altbau oder Neubau

handelt; ob die Ausstattung zusammengefasst als einfache oder gut oder überdurchschnittlich zu bezeichnen ist; ob die Raumaufteilung und die Größe der Wohnung entsprechend sind, wie die Lage generell einzugruppieren ist und in welchem allgemeinen Zustand sich das Objekt und die Wohnung befinden.

2.2 Lage

Stadtgebiet:	kreisfreie Stadt Halle (Saale)
Stadtteil:	Paulus-Viertel (ruhiges und beliebtes Wohnviertel, nördlich vom Stadtzentrum gelegen)
Straße:	Werner-Muster-Straße, befindet sich im nördlichen Teil des Paulus-Viertels. Das zu bewertende Objekt liegt auf der westlichen Straßenseite.
Umliegende Bebauung:	Mehrfamilien-Wohnhäuser und Reihenhäuser, gegenüberliegend einzelstehendes Büroobjekt, (Kreiswehrersatzamt), für Paulus-Viertel typische Gründerzeithäuser in ca. 1 km Entfernung
Geschosszahl der umliegenden Bebauung:	überwiegend 2 bis 3-geschossig als Altbauten, tlw. auch als Wiederaufbauten bzw. Neubauten
Bebauungsdichte:	überwiegend Blockrandbebauung, angrenzende Bebauung geschlossen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite offene Bebauung
Zustand der Bebauung im Umfeld:	normal gepflegtes Straßenbild ohne Auffälligkeiten
Beeinträchtigung durch gewerbliche oder sonstige Nutzung:	Beim Ortsbesichtigungstermin konnten keine Beeinträchtigung durch gewerbliche oder sonstige Nutzung festgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine dezentrale Innenstadtlage in Nähe der Pauluskirche handelt. Bedingt durch das Kreiswehrersatzamt sind während der Öffnungszeiten unwesentlich störende Passantenfrequenzen zu verzeichnen.
Straßenlage:	Bei der Werner-Muster-Straße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr sowie normalem Anliegerverkehr, die überwiegend dem Wohnen dient. In berufsbedingten Spitzenzeiten erhöht sich das Verkehrsaufkommen.
Außenbereichs-orientierung der Wohnung:	Die zu beurteilende Wohnung ist straßenseitig nach Osten gerichtet , die Hofseite nach Westen orientiert. Das Treppenhaus ist zentral mittig gelegen, von dem aus die Wohnung rechterhand zu

	erreichen ist. Das Wohnzimmer, Küche und Bad sind zur Straße orientiert. Kinderzimmer und Schlafzimmer sind zum Hof ausgerichtet.*
Grünbereiche :	Das Bewertungsobjekt ist durch einen ca. 5,0 m breiten Vorgarten vom Straßenbereich abgetrennt. Die Innenhöfe sind durch Gärten durchgrünt. Parkähnliche Anlage (Rathenauplatz) befindet sich in ca. 1 km Entfernung.
Angrenzung Gebäude an Straße:	Das Gebäude grenzt mit Vorgarten direkt an den Bürgersteig der Werner-Muster-Straße. Der Bürgersteig ist ca. 2,0 m breit und asphaltiert. Ein Radweg ist nicht vorhanden. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Spielmöglichkeiten für Kinder auf der Grundstücksfläche:	Nicht vorhanden.
Parkplätze:	Öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der angrenzenden Straßenzüge. Das gegenüberliegende Kreiswehrersatzamt verfügt über einen Parkplatz, der von den Anwohnern außerhalb der Bürozeiten nutzbar ist. Nach Auskünften von Anwohnern ist die Parkplatz-Situation als ausreichend zu bezeichnen.
Erreichbarkeit von Einrichtungen des Gemeinbedarfs:	Kindergärten und Schulen sind innerhalb eines Radius von 500m, Kirchen und verschiedene kommunale Einrichtungen (Arbeitsamt, Amt für Versorgung und Soziales, LVA u.a.) sind innerhalb eines Radius von 1 km erreichbar.
Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vielfältig fußläufig erreichbar (ca. 300-500m). Fachgeschäfte und Kaufhäuser sind über den öffentlichen Nahverkehr im Stadtzentrum von Halle (ca. 2,5km Luftlinie) erreichbar.
Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln:	Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind ebenfalls fußläufig günstig erreichbar. (S-Bahnhof Zoo ca. 300m, Straßenbahnlinien 3 und 12, Bus)
Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten:	Die Nähe zur Saale-Aue, zum Kurpark und zum Zoologischen Garten bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

* teilweise fiktive Annahme

Überörtliche Verkehrsanbindung:	Halle liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A 9 (Berlin – München) und A 14 (Dresden – Magdeburg). In Halle kreuzen sich die Bundesstraßen B 6 (Leipzig –Goslar), B 80 (Halle –Göttingen) und B 91 (Halle –Zeitz) und B 100 (Halle – Wittenberg). Der Hauptbahnhof von Halle ist Knotenpunkt der IC- und IR-Linien Berlin – Frankfurt und Dresden – Köln. Der Flughafen Halle – Leipzig ist südöstlich in 20 km Entfernung zu erreichen.
Nächstgelegene Hauptverbindungsstraße innerhalb des Stadtgebietes:	Die Werner-Muster-Straße grenzt direkt an die Wolfen-steinstraße , von der aus die Paracelsusstraße (Schnellstraße) erreichbar ist. Diese führt ins Zentrum der Stadt und bietet überregionale Anschlussmöglichkeiten in alle Richtungen.
Sonstiges	In Halle als eines der bedeutendsten Oberzentren Sachsen-Anhalts befindet sich der Sitz des Regierungspräsidiums. Mit der Universität sowie der Hochschule für Kunst und Design bietet Halle vielfältige Bildungsmöglichkeiten.

2.3 Art

Baujahr des Gebäudes:	ca. 1925-27
Gebäudeart:	Altbau, Mehrfamilienhaus (MFH)
Bauweise des Gebäudes:	konventionelle Mauerwerksbauweise, unterkellert
Gebäudegliederung:	Vorderhaus
Angrenzung an Nachbargebäude:	beidseitig angebaut
Geschosshöhe des Gebäudes:	3-geschossig (inkl. ausgebautem Dachgeschoss)
Modernisierung bzw. Instandsetzungen vermieterseitig im Haus und in der Wohnung:	Nach 1990 Teilmodernisierung: • Einbau einer Kombi-Gas-Etagenheizung • Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung • Montage von Zählerkästen • Türöffner - und Gegensprechanlage für jede Wohnung Nach 1990 Instandsetzungen: • Fassade straßenseitig: (Putzabschlag, Putzausbesserungen, tlw. Neuputz und Farbanstrich), hofseitig (Verfugung und Reinigung) • Neudeckung der Dachhaut • Hauseingangstür, Briefkastenanlage, • Treppenhauswände einschließlich Anstrich
Anzahl der Mietparteien:	6 Mietparteien nutzen die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken
Gewerbliche Nutzung:	Keine

2.4 Beschaffenheit

Haus

Architektonische Gestaltung des Gebäudes:	Die architektonische Gestaltung des Gebäudes zeigt keine besonders zu wertenden Kriterien. Straßen- und hofseitig sind Gauben im Dachgeschoss angeordnet.
Wärmedämmverbundsystem:	Nicht vorhanden
Zugang zum Haus:	Der Zugang erfolgt über den Vorgarten vom Bürgersteig aus.
Begehbarkeit und Gestaltung des Treppenhauses:	vermieterseitig instandgesetzt, geputzt, gestrichen, insgesamt gepflegter Eindruck
Beurteilung:	Durchgeführte bauliche Maßnahmen bewirkten eine Verbesserung der Bauwerkshülle und des Treppenhauses. Die architektonische Gestaltung, insbesondere der Fassade und des Hauseingangsbereiches, ist als durchschnittlich einzuschätzen. Der Gesamteindruck des Hauses, unter Berücksichtigung der Außenanlagen und der Umgebung, wird unter Würdigung des Baualters als normal eingestuft.

Wohnung

Geschosslage der Wohnung:	im 1. Obergeschoss (rechts); ohne Aufzug
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung gilt als abgeschlossen, analog DIN 283, mit Eingangstür zum Treppenhaus.
lichte Raumhöhen:	ca. 2,8m*
Grundrisssituation:	Die zu beurteilende Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad und separatem WC. Die Küche hat einen schmalen Grundriss (kein Essplatz möglich), das Bad, Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer sind rechteckig geschnitten. Außer dem Bad sind alle Räume direkt vom Flurbereich zugängig, das Bad ist von der Küche aus begehbar. Der Grundriss ist bauzeittypisch.
Raumgliederung:	drei Einzelräume; Küche, Bad und Wohnzimmer sind nach Osten zur Straße gerichtet, Schlafzimmer und Kinderzimmer sind westwärts zum Hof orientiert.

* fiktive Annahme

Stellflächen, Bewegungsflächen:	Die Wohnräume sind im wesentlichen rechteckig geschnitten und mit handelsüblichen Möbeln problemlos auszustatten. Bedingt durch die Größe und den Zuschnitt der Sanitärbereiche ist die Bewegungsfläche nicht eingeschränkt. Nachteilig wirkt sich der schmale Grundriss der Küche aus; nur Arbeitsküche, die Einrichtung eines Essplatzes ist nicht möglich.
Abstellmöglichkeiten in der Wohnung:	Nicht vorhanden
Außensitzfläche:	kein Balkon, Loggia oder Terrasse; Nutzung des zur Wohnung gehörenden Mietergartens mit Pachtvertrag
Blicksituationen:	straßenseitig: Blick auf Kreiswehrersatzamt hofseitig: Blick in die begrünten Innenhöfe
Belichtung und Belüftung:	In allen Räumen besteht durch Tageslicht erzeugte normale Helligkeit. Die Innenhofgestaltung ist großzügig angelegt, so dass auch die zur Hofseite liegenden Räume mit ausreichend Helligkeit ausgestattet sind. Küche und Bad sind durch Fenster natürlich zu belüften. Eine Querlüftung der Wohnung ist möglich.
Beurteilung:	Die Wohnung ist abgeschlossen. Qualität und Zustand der Ausstattung sind durchschnittlich. Die Raumaufteilung ist im Verhältnis zur Gesamtfläche als gut einzuschätzen. Der Gesamteindruck ist durchschnittlich.

Sonstiges

Wohnungsergänzende Einrichtungen:	Eine Teilfläche des Bodens kann genutzt werden.
Kellerflächen:	Zur Wohnung gehört ein abgetrennter Kellerraum.
Besonderheiten im angrenzenden Umfeld:	Keine
Unterhaltungszustand:	Normal;

2.5 Ausstattung

Haus

Außenanlagen:	Vorgarten bepflanzt, durch Zaunanlage vom Bürgersteig abgetrennt, Hof gepflastert, Gartengestaltung durch die Nutzer
Fassade:	straßenseitig: geputzt, gestrichen hofseitig: Sicht -Mauerwerk
Treppe:	massiv, mit Natursteinbelag
Treppenhaus-wände:	verputzt, gestrichen
Trockenraum:	Bodenfläche
Sonstige Zusatz-räume:	Kellerraum
Sonstiges:	Es besteht ein Pachtvertrag zur Nutzung des auf dem Grundstück gelegenen Mietergartens.

Wohnung

Wohnungs-Größe:	70,51 m_	
Fußböden:	überwiegend Dielenfußboden und PVC-Spannteppichbelag	
Wände:	**Wohnräume:**	geputzt
	Sanitärbereiche:	geputzt, gefliest
	Küche:	Fliesenspiegel
Decken:	geputzt	
Türen:	strukturierte Holztüren	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
Elektro-Installation:	dem Baujahr entsprechend, Türöffner und Gegensprechanlage neu, Neuinstallation von Zählerkästen im Kellerbereich	
Badausstattung:	Einbauwanne, Waschbecken (alte Sanitärkeramik),	
WC:	alte Wasser- und Abwasserleitung; WC-Becken mit Wasserspülkasten	

Heizung / Warmwasser:	Gasetagenheizung mit kombinierter Warmwasserversorgung, neue Plattenheizkörper
Keller:	abgetrennter Kellerabstellraum
Sonstiges:	Nutzung einer Teilfläche des Bodens Nutzungsrecht für Mietergarten mit Pachtvertrag

2.6 Mängel

In diesem Gutachten finden nur Mängel[2] Berücksichtigung, die substantieller Art sind (Kategorie I). Vorübergehende, leicht behebbare Mängel (Kategorie II) finden keine Beachtung, da auch die vergleichbaren Wohnungen im Mietspiegel als frei von dieser Art von Mängel zugrunde gelegt werden. Nicht bewertet werden auch die nicht überprüfbaren Mängel (Kategorie III).

Von dem Mieter genannte bzw. vom Sachverständigen festgestellte Mängel der

Kategorie I (dauerhafte, den Mietwert beeinflussende Mängel):

K E I N E

Kategorie II festgestellte Mängel (vorübergehende, behebbare Mängel):

K E I N E

Kategorie III festgestellte Mängel (nicht überprüfbare Mängel):

K E I N E

2.7 Zusammenfassung

Die zu bewertende Wohnung genügt nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage durchschnittlichen Wohnansprüchen. Das Fehlen eines Balkons wird durch die Möglichkeit der Gartennutzung ausgeglichen.

[2] vgl. Urteil des Landgerichtes Köln (12 S 245/80) vom 16.12.1980, s.a. OLG Stuttgart, Beschluss vom 7.7.1981 (8 ReMiet 1/81)

3 ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE ANHAND DES MIETSPIEGELS

3.1 Grundinformationen zum Mietspiegel der Stadt Halle

Die Ermittlung des Mietwertes für nicht preisgebundenen Wohnraum richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz MHG) vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.61998 (BGBl. I S. 1242).

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 MHG dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen.
Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe gilt seit dem 01.01.1998 auch für die neuen Bundesländer. Danach kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete seit einem Jahr unverändert ist
- eine Mieterhöhung dem Mietvertrag nach nicht ausgeschlossen ist
- der verlangte Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 30 % erhöht hat.

Die Voraussetzungen des § 2 MHG für eine Mieterhöhung sind damit gegeben. Aufgabe des Sachverständigen ist nunmehr die Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mietbegriff im Mietspiegel: Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Werten handelt es sich um Nettokaltmieten, bezogen auf den m_ Wohnfläche.

Nutzwertkriterien:

In den Mietspiegel Halle wurden die drei Nutzwertkriterien

- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit

einbezogen. Die Kriterien Art und Lage wurden nur indirekt berücksichtigt.

Obwohl der Hallenser Mietspiegel die Kriterien Art und Lage nur indirekt berücksichtigt, bietet die Anwendung der Werte dieses Mietspiegels nach eigener Erfahrung einen wesentlichen Anhaltspunkt für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.
Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadt Halle, im Februar und März 1998 bei Mietern und Vermietern durchgeführten empirischen Repräsentativerhebung von insgesamt rd. 3.200 Mieten. In einer Anlage zum Mietspiegel, wurde festgestellt, dass die Daten aus der Bürgerbefragung im Februar 1998 nach wie vor das gegenwärtige ortsübliche Mietniveau der Stadt Halle wiederspiegeln. Auf Grundlage dieser Datenbasis wurde der Mietspiegel neu beschlossen und gilt für die Stadt Halle ab 01. Juli 1999.

Nachfragen beim Deutschen Mieterbund, Mieterverein Halle und Umgebung e.V., Herrn Schulz, führten zu keinen abweichenden Ergebnissen.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in Halle zu diesem Zeitpunkt gezahlte ortsübliche Vergleichsmiete.

3.2 Nutzwertkriterien des Hallenser Mietspiegels

3.2.1 Art (Gebäudeart und Anzahl der Wohnungen im Gebäude)

- Nutzwertkriterium ist nicht direkt in den Mietspiegel einbezogen
- im Hallenser Mietspiegel sind nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr als drei Wohnungen berücksichtigt
- das zu bewertende Objekt ist ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

⇒ **eine Anpassung ist nicht erforderlich**

3.2.2 Größe

- Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche/m_
- Flächen von Zusatzräumen, z.B. Kellerräume bleiben unberücksichtigt
- die Wohnungsgröße beträgt 70,51 m_; sie liegt damit im Grenzbereich der Größenklassen
  - 40 – 70 m_
  - über 70 m_
- durch Bildung eines Mittelwertes der Mietpreisspannen wird dem Rechnung getragen.

(Die typische 3-Zimmerwohnung hat eine charakteristische Größe von 60 bis 80m_ [3]. Da sich die Größe der Bewertungswohnung im Grenzbereich der Mietpreisspannen des Mietspiegels von Halle befindet ist die Bildung eines Mittelwertes angebracht.)

3.2.3 Ausstattung

- nur vermieterseitig gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattungen werden berücksichtigt

⇒ Ausstattungsklasse nach Hallenser Mietspiegel:

- mit Innen-WC
- mit Bad/Dusche als gesonderter Raum
  (Badewanne oder Dusche als Ausstattung mit Warmwasser)
- mit Sammelheizung
  (Wärme- und Energieversorgung von zentraler Stelle aus, Erwärmung aller Wohnräume, Brennstoffversorgung erfolgt automatisch)

3.2.4 Beschaffenheit

- wird über das Fertigstellungsdatum des Gebäudes bzw. der Wohnung erfasst
- zu bewertende Wohnung/Gebäude wurde vor dem Stichtag 03.Oktober 1990 errichtet
- für vor dem 03.Oktober 1990 errichtete Wohnungen/Gebäude gelten folgende Kriterien:
  a) Fenster
  b) Außenwände
  c) Elektroleitungen
  d) Wasser- und Abwasserleitungen

Der Zustand der Fenster ist als „gut“ einzustufen, sie wurden nach dem 03.Oktober 1990 und nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften eingebaut.

Der Zustand der Außenwände – Fassade ist mit „normal“ einzustufen, hier erfolgten Instandsetzungsarbeiten wie Putzabschlag- und Erneuerung, so dass der Zustand im wesentlichen als mangelfrei angesehen werden kann.

Der Zustand der Elektroleitungen ist als „normal“ einzustufen, da sie im wesentlichen mangelfrei sind und den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften entsprechen.

Der Zustand der Wasser- und Abwasserleitungen muss als „einfach“ bezeichnet werden, da deren Zustand als schlecht bezeichnet werden muss[*]

[3] vgl. Schwirley, Mietwertermittlung;1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000, S. 197
[*] fiktive Annahme

Nach dem Punkte-System des Halleschen Mietspiegels sind die o.g. Kriterien für das Bewertungsobjekt einzustufen:

Bauteil	Bauzustand		
	einfach (1 Punkt)	normal (2 Punkte)	gut (3 Punkte)
Fenster			X
Außenwände		X	
Elektroleitungen		X	
Wasser- / Abwasserleitungen	X		
vergebene Punktezahl	8		

Beschaffenheitseinordnung nach Hallenser Mietspiegel:

Einfach	normal	gut
4 bis 6 Punkte	7 bis 9 Punkte	10 bis 12 Punkte

Damit ist das Bewertungsobjekt in die Kategorie „normale Beschaffenheit“ einzuordnen.

3.2.5 Lage

Die Lage wurde im Mietspiegel nicht unmittelbar berücksichtigt. Für die meisten Halleschen Mietwohnungen ist von einer normalen (mittleren) Wohnlage auszugehen, bei der sich Vor- und Nachteile ausgleichen.
Nachfolgend werden die Lageeigenschaften des Bewertungsobjektes durch ein Noten-Punkte-System berücksichtigt (siehe Punkt 3.4).

3.3 Einordnung der zu bewertenden Wohnung in den Mietspiegel

Klassifikation der Wohnung nach den Wohnwertkriterien des Mietspiegels:

Beschaffenheit:	normal
Ausstattung:	IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung
Größe:	Mittelwert der Größenklasse 40 – 70 m_ bzw. über 70 m_

Aufgrund der o.g. Einordnung in den Mietspiegel der Stadt Halle ergibt sich folgende Mietpreisspanne:

$$\frac{5{,}73\ \text{DM/m_} + 5{,}75\ \text{DM/m_}}{2} \text{ bis } \frac{6{,}83\ \text{DM/m_} + 7{,}00\ \text{DM/m_}}{2}$$

als Mietpreisspanne ergibt sich somit:

5,74 DM/m_ bis 6,92 DM/m_

als >Mittelwert ergibt sich:

6,33 DM/m_.

3.4 Anpassung nach dem Noten-Punkte-System[4]

[4] s. Schwirley: Mietwertermittlung;1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000, S. 216 ff.

3.4.1 Beurteilung der zu bewertenden Wohnung anhand des Noten-Punkte-Systems

Die Ableitung möglicher Zu- und Abschläge über ein Noten-Punkte-System ergibt eine nachvollziehbare Berücksichtigung von Besonderheiten des Bewertungsobjektes.
Die Kriterien Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe werden hinsichtlich besonders zu erwähnender positiver / negativer Abweichungen untersucht.
Anzumerken ist, dass Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand mit negativem Vorzeichen und Verschlechterungen mit positivem Vorzeichen gewertet werden.

LAGE:

Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand	- Stadtteilbesonderheit (Paulusviertel) - Durchgrünung (Innenhöfe)	-0,5 -0,25
Ausgangszustand entspricht Note 3	Im wesentlichen zusammenhängende Umgebungsbebauung, ohne Durchgrünung, normale Beeinträchtigungen	3,0
Verschlechterungen gegenüber dem Ausgangszustand	keine	0
	Summe	2,25

ART: keine Anpassung der Ausgangsnote: 3,0

BESCHAFFENHEIT: keine Anpassung der Ausgangsnote: 3,0

AUSSTATTUNG: keine Anpassung der Ausgangsnote: 3,0

3.4.2 Bewertung

Vergleichsobjekt (Standard-Wohnung lt. Mietspiegel der Stadt Halle/ S.)

Kriterium	Note	Punkte	Gewichte	Ergebnis
Lage	3,0	5	2,5	12,50
Art	3,0	5	1,5	7,50
Beschaffenheit	3,0	5	2,0	10,00
Ausstattung	3,0	5	4,0	20,00
Gesamt				50,00

Bewertungsobjekt

Kriterium	Note	Punkte	Gewichte	Ergebnis
Lage	2,25	7	2,5	17,50
Art	3,0	5	1,5	7,50
Beschaffenheit	3,0	5	2,0	10,00
Ausstattung	3,0	5	4,0	20,00
Gesamt				55,00

Punktedifferenz: 55,00 ./. 50,00 = 5,0

Die Punktedifferenz entspricht lt. Systemdefinition der entsprechend prozentualen Veränderung des Mietspiegelwertes.

angepasste Mietpreisspanne: 5,73 DM/m_ x 1,05 bis 6,92 DM/ m_ x 1,05

6,02 DM/m_ bis 7,27 DM/ m_

Wohnflächenkorrektur

Eine Anpassung hinsichtlich der Wohnflächen ist für das Bewertungsobjekt in diesem Fall nicht vorzunehmen.

Zeitliche Anpassung

Eine zeitliche Anpassung des zu ermittelnden Mietwertes ist dann vorzunehmen, wenn mögliche Mietveränderungen aus einem nach dem Bewertungsstichtag veröffentlichten Mietspiegel ableitbar sind. In diesem fall ist eine Mietanpassung nicht vorzunehmen.

Sonstige Zu- und Abschläge

Es sind keine weiteren Zu- oder Abschläge für zum Beispiel: Möblierung, Dauermängel, wegen einer abweichenden Vertragsgestaltung oder sonstiges vorzunehmen.

3.4.3 Ergebnis

Damit ergibt sich aus der angepassten Mietpreisspanne ein:

Mittelwert: 6,65 DM/ m_

bzw. bei 70,51 m_ Wohnfläche ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete zum Stichtag (Tag der Besichtigung und gerundet auf volle 5 DM (Nettokaltmiete):

470,-- DM/Monat.

Zuzüglich der vertraglich vereinbarten Nebenkosten.

4 WERTUNG NACH VERGLEICHSWOHNUNGEN

4.1 Vorbemerkungen zur Ermittlung der ortüblichen Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen[5]

Auswahl und Vergleichbarkeit

Aus einer Vielzahl von Vergleichswerten (Nutzwertbildende Merkmale sind dem Sachverständigen bekannt) erfolgt unter Berücksichtigung der Vergleichbarkeit eine repräsentative Auswahl von Mieten.
Bei der Auswahl der Vergleichsmieten sind insbesondere zu berücksichtigen:

- zurückliegende 4 Jahresspannen
- ein dem Markt angepasstes Verhältnis der Neu- und Bestandsmieten
- Material von verschiedenen Vermietern

Um die ortsübliche Vergleichsmiete aus Vergleichsmaterial ableiten zu können, muss eine ausreichende Anzahl von Vergleichswohnungen aus dem Stadtgebiet bekannt sein.
Danach hat eine Zusammenfassung des verfügbaren Vergleichsmaterials hinsichtlich der wichtigsten mietwertbestimmenden Kriterien zu erfolgen.
Die richtige Auswahl der Vergleichswohnungen gewährleistet, dass die Stichprobe für den Teilmarkt, dem das Bewertungsobjekt zuzuordnen ist, repräsentativ ist.

Zu berücksichtigen sind die folgenden Kriterien:
Lage

- Unterscheidung in Imagewert, Versorgungslage, Immissionen, Anschluss an öffentlichen Personennahverkehr, Naherholungsmöglichkeiten
- Unterscheidung in Anlehnung an die in Mietspiegeln üblicherweise genannten Lagekategorien: einfach, mittel, gut, sehr gut.
- Vergleichswohnungen auch aus anderen Stadtteillagen heranziehen, um einen Querschnitt der ortsüblichen Mieten in einem Stadtgebiet zu ermöglichen[6]

Art

- Vergleichswohnungen in Gebäuden gleicher Gebäudeart wie das Bewertungsobjekt verwenden (z.B. Mehrfamilienhaus).
- Vergleichswohnungen in Gebäuden mit annähernd gleichem Baujahr wie das Bewertungsobjekt verwenden
- Vergleichbarkeit des Modernisierungsgrades

Beschaffenheit
Vergleichbarkeit hinsichtlich der Abgeschlossenheit, Anzahl der Räume, Geschosslage, Grundrisssituation, Unterhaltungszustand

Ausstattung
Übereinstimmung der Vergleichswohnungen hinsichtlich der Ausstattungsschwerpunkte:

- Art der Heizung
- Sonderausstattungen (Fußbodenbeläge, Kamin, Sanitär, Sauna o.ä.)
- Art der Verglasung

[5] siehe Anlage 10 (Bemerkungen zur Tabelle Vergleichsobjekte)
[6] s. Urteil des LG München vom 6.11.1985 (AZ: 14 S 12391/85)

Größe
Größenabweichungen der Vergleichswohnung zu der zu bewertenden Wohnung von max. +/- 20% bis 25% sind akzeptabel.
Die Wohnungsgröße ist eng mit der Zimmeranzahl verbunden, typisch für eine 3-Raum-Wohnung ist eine Wohnungsgröße von 60 – 80 m_; in der Spanne sollte sich die Größe der Vergleichswohnung bewegen.

Mischungsverhältnis
Nach § 2 MHG soll der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. (Von Erhöhungen nach § 4 MHG abgesehen.)
Neu- und Bestandsmieten sollten in einem ausgewogenen Verhältnis, gemäß den örtlichen vorherrschenden Gegebenheiten, stehen.

Vierjahreszeitraum
Vergleichswohnungen aus dem Vierjahreszeitraum sind gleichmäßig verteilt zu verwenden.

Vermieterart
Es sind Vergleichswohnungen von unterschiedlichen Vermietergruppen zu verwenden, um einen repräsentativen Querschnitt abzuleiten.

Zu- und Abschläge bzw. Wertfaktoren
Weichen die Vergleichsobjekte vom Bewertungsobjekt ab, muss die herangezogene Vergleichsmiete durch Zu- und Abschläge bzw. Wertfaktoren (Nutzwertanalyse). vergleichbar gemacht werden.
Größenabweichungen zwischen Vergleichswohnung und zu bewertender Wohnung können durch Umrechnungskoeffizienten ausgeglichen werden

Bewertungsrahmen
Um eine Vergleichbarkeit der einzelnen Objekte (Vergleichswohnungen und Bewertungswohnung) zu ermöglichen, wird eine Nutzwertanalyse durchgeführt, deren Ergebnis Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Vergleichsmieten sind.
Als Grundlage für diese Nutzwertanalyse wird ein Bewertungsrahmen[7] verwendet, der in Anlehnung an AURNHAMMER sowie aus eigenen Erfahrungen und Einschätzungen beruht.

Nachvollziehbarkeit, Datenschutz und Offenlegung
Unter Berücksichtigung der Rechtssprechung[8] werden die mietpreisbildenden Merkmale der verwendeten Vergleichswohnungen in teilanonymisierter Form dargestellt.

Bewertungsmethoden
Die Ermittlung der Ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt in zwei Stufen.
Zunächst werden die ausgewählten und tatsächlich gezahlten Vergleichsmieten auf Extremwerte untersucht. Von der weiteren Bewertung werden Vergleichsmieten ausgeschlossen, wenn diese mehr als 20 bis 25%[9] vom erstmals ermittelten Mittelwert der Stichprobe abweichen. Die verbleibenden Vergleichsmieten (Anlage 5 und 6) fließen in die Bewertung ein.
Die zweite Stufe beinhaltet eine Nutzwertanalyse, bei der die entscheidenden Vor- und Nachteile der Vergleichswohnungen (Anlage 7) als auch der Bewertungswohnung (Anlage 8) über einen einheitlichen Bewertungsrahmen (Anlage 9) berücksichtigt werden.

Das Bewertungs- und das jeweilige Vergleichsobjekt werden ein und demselben Berechnungsmodell unterzogen. Als Ergebnis ergibt sich hieraus für beide Größen ein Nutzwert, der eine theoretische Vergleichbarkeit zwischen Bewertungsobjekt und Vergleichsobjekt ermöglicht. Dieser Nutzwert ist ein theoretischer Wertfaktor, der je nach Qualitätskriterium zu angemessenen Zu- oder Abschlägen von der rechnerisch ermittelten Miete führt.

[7] vgl. Aurnhammer: *Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse;* Sonderdruck, II. Stufe Seminarunterlagen, Fortbildungskurs
[8] vgl.. Beschluss des BverfG v. 16.10.96 (1 BvR 1544/96), Urteil v. 10.11.94 (1BvR 1398/93) sowie Beschluss v. 16.07.97 (1 BvR 860/97)
[9] vgl. Dröge: *Handbuch der Mietpreisbewertung,* 2. Auflage, Luchterhand, Neuwied, 1999, S.178

Treten darüber hinaus sonstige den Mietpreis beeinflussende Faktoren auf, so sind diese durch weitere Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Abschließend wird mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren aus den angepassten Vergleichsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

4.2 Auswahl der Vergleichswohnungen

Die herangezogenen Vergleichswohnungen weisen schwerpunktmäßig folgende Wohnwertmerkmale auf:
Lage:
Wohnungen aus vergleichbaren Lagen in den Stadtteilen:

- Paulusviertel
- Johannisviertel (Viertel um die Johannis-Kirche)

Art:

Haustyp:	Mehrfamilienhäuser
Baujahr:	ca. 1890 bis 1930
Modernisierungen:	nur Teilmodernisierungen, seit 1990
Anzahl der Mietparteien:	bis 15 Wohnungen, keine gewerbliche Nutzung

Beschaffenheit:

Abgeschlossenheit:	gegeben
Raumaufteilung:	2-4 Zimmer
Geschosslage:	EG bis 4.OG
Keller:	vorhanden
Unterhaltungszustand:	vergleichbar

Ausstattung:

Heizung:	Zentralheizung, Etagenheizung-Gas, Fernwärme, Sammelheizung,

Größe:	ca. 55 m_ bis 85 m_

Dauerhafte Mängel:	keine

Berücksichtigt wurden:

- die mietpreisbildenden Merkmale der Vergleichswohnungen
- das Verhältnis der Bestandsmieten und der Neumieten soll den Marktgepflogenheiten annähernd entsprechen.
- Mietpreisvereinbarungen unterschiedlicher Vermieter.

4.3 Tabellarische Aufstellung der Vergleichsmieten

Die herangezogenen Vergleichsmieten sind in den Anlagen 5 bis7 tabellarisch aufgelistet. Die Ermittlung des Nutzwertfaktors der Bewertungswohnung ist in der Anlage 8 (Tabelle 4) nachgewiesen.

Die in der Tabelle 1 (Anlage 5) ausgewiesenen angepassten Vergleichsmieten sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachteile durch die zuvor ermittelten Nutzwertfaktoren der Bewertungswohnung (Anlage 8) sowie der jeweiligen Vergleichswohnungen (Anlage 7) unter Verwendung des Bewertungsrahmens (Anlage 9) bestimmt worden.

Für die Berechnung der angepassten Vergleichsmieten wurde folgende Formel verwendet:

$$\text{angepasste Vergleichsmiete} = \frac{(\text{Nutzwert} \circ \text{Bewertungswohnung} - \text{Nutzwert} \circ \text{Vergleichswohnung}) + 100}{100} \times \text{tatsächliche Miete}$$

4.4 Auswertung der angepassten Neu- und Bestandsmieten

- **Bandbreite** der ausgewählten **tatsächlich** gezahlten Mieten (Extremwerte sind bereits ausgesondert)

5,43 DM/m_ bis 7,21 DM/m_

- **arithmetisches Mittel** der **tatsächlich** gezahlten Miete

6,55 DM/m_

- **Bandbreite** der **angepassten** Mieten

5,84 DM/m_ bis 7,59 DM/m_

- **arithmetisches Mittel** der **angepassten** Mieten

6,81 DM/m_ WF

- **Standardabweichung**

$$s_x = \pm 0{,}577 \text{DM/m_}$$

- **Mittlerer Fehler** des arithmetischen Mittels

$$s_x = \frac{s_x}{\sqrt{n}}$$

$$s_x = \frac{0{,}577}{\sqrt{12}}$$

$$s_x = \pm \ 0{,}167 \text{ DM/m_}$$

- **Schätzungsungenauigkeit**

Durchschnittliche Verbesserung bei allen Vergleichswohnungen:	=	0,265 DM/m_
Bei 15 % angenommener Schätzungsungenauigkeit ergibt sich:	=	0,265 DM/m_ x 0,15
	= ±	0,04 DM/m_

± 0,04 DM/m_

Das **arithmetische** Mittel der an die Bewertungswohnung angepaßten Vergleichsmieten beträgt

6,81 DM/m_ WF

Unter Berücksichtigung des **mittleren** Fehlers von ± 0,167 DM/m_ und einer 15 %igen **Schätzungsungenauigkeit** von ± 0,04 DM/m_ ergibt sich eine **Bandbreite** der ortsüblichen Miete von 6,81 DM ± 0,21 DM/m_.

Somit

6,61 DM/m_ bis DM 7,02 DM/m_

bzw. bei 70,51 m_ Wohnfläche ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete zum Stichtag (Tag der Besichtigung und gerundet auf volle 5 DM (Nettokaltmiete):

465,-- DM/Monat bis 495,-- DM/Monat

Zuzüglich der vertraglich vereinbarten Nebenkosten.

Marktdaten des RDM:

Der Ring Deutscher Makler (RDM) veröffentlicht regelmäßig aktuelle Marktdaten. Für Wohnungsmieten in Halle sind folgende Angaben zu verzeichnen:
Nettokaltmiete, DM/m_ Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zimmer, ca. 70m_, ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau, Fertigstellung bis 1948, Wiedervermietung / Neuvertragsmiete, bei einem mittleren Wohnwert

7,00 DM/m_.

5 ERGEBNIS

Bei der zu beurteilenden Wohnung handelt es sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Wohnqualität. Sie genügt durchschnittlichen Wohnansprüchen in einer nachgefragten Wohngegend.

Die vorhergehenden Untersuchungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

Miete laut Mietspiegel 6,65 DM/ m_

Miete nach Vergleichswohnungen noch 7,02 DM/m_

Miete laut Mietspiegel 470,--DM/Monat

Miete nach Vergleichswohnung bis 495,-- DM/Monat

Die aus den Vergleichsobjekten ermittelte Miete weicht von der laut Mietspiegel ermittelten Miete um
7,02 * 100 / 6,65 – 100 = 5,56% ab.
Eine Abweichung in dieser Größenordnung ist nicht als widersprüchlich anzusehen.

Unter Würdigung aller zuvor erfolgten Ausführungen, der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der speziellen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes komme ich zu dem Ergebnis, dass die **ortsübliche Miete (Nettokaltmiete) für derartige Wohnungen zum Stichtag der Besichtigung** wie folgt angenommen werden kann:

nicht über 7,02 DM/m_

bzw.

nicht über 495,--DM/m_.

Abschließend komme ich zu dem Schluss, dass ein beabsichtigtes Erhöhungsverlangen zum 31.08.2001 nicht bewirken darf, dass der zu verlangende Grundmietzins (Nettokaltmiete) die Höhe von 495,--DM/Monat für die im 1.OG rechts unter der Adresse

Werner-Muster-Straße 37
in
99999 Halle (Saale)

genannte Wohnung übersteigt.

Bei einer derzeitigen Nettokaltmiete von 5,67 DM/m_ je Monat und einer ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) bis 7,02 DM/m_ je Monat, ergäbe sich ein maximaler Erhöhungsbetrag von 1,35 DM/m_ Wohnfläche je Monat. Dieser Erhöhungsbetrag übersteigt nicht die zum 01.08.2001 noch geltende Kappungsgrenze von 30%.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach bestem fachlichen Wissen erstellt habe. Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 10.März 2001 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den 15. August 2001.....

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

AURNHAMMER: *Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse, Sonderdruck, II.Stufe Seminarunterlagen, Fortbildungskurs*

DRÖGE: *Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum;*
2. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH Neuwied, Neuwied 1999

KLEIBER / SIMON / WEYERS: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*;
3.Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 1998

SCHWIRLEY: *Mietwertermittlung;*
1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000

2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe in der Fassung vom 18. Dezember 1974 (BGBl. S. 3604), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.6.1998 (BGBl. I S. 1242)

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), geändert durch Gesetz vom 13.7.1992 (BGBl. I S. 1250=

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. S.195), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2487)

ANLAGEN

Anlage 1: **Ausschnitt aus Stadtplan**

Anlage 2: **Grundriss (nicht vorhanden)**

Anlage 3: **Lageplan (nicht vorhanden)**

Anlage 4: **Bildmaterial (3 Seiten)**

Anlage 5: **Tabelle 1 Vergleichsobjekte mit angepassten Vergleichsmieten**

Anlage 6: **Tabelle 2 mietpreisbestimmende Merkmale der Vergleichswohnungen**

Anlage 7: **Tabelle 3 Ermittlung des Nutzwertes der Vergleichswohnungen**

Anlage 8: **Tabelle 4 Ermittlung des Nutzwertes der Bewertungswohnung**

Anlage 9: **Bewertungsrahmen (Gebäude-, Wohnungs- und Lagebewertung), (5 Seiten)**

Anlage 10: **Bemerkungen zur Tabelle Vergleichsobjekte**

Anlage 6

mietpreisbestimmende Merkmale der Vergleichswohnungen
zum Objekt
Werner-Muster-Straße 37

Tabelle 2

Nr.	Straße	Ortsteil	Wohnfläche m_	Gebäudeart	Baujahr/ Teilmoder-nisierung	Sanierungs-umfang	Bauweise	**F**ernwärme **S**ammelheizung **G**as-Et.heizung	**B**alkon **L**oggia **T**errasse	Räume	Objektlage	Nettokaltmiete DM/m_
1	Albert-Schweitzer-Str.14	Paulusviertel	62,50	MFH	1910/1991	Hz.,Fe.,Fas.	geschlossen	**G**	**B**	2 Zi., Flur, Kü, Bad	VH, 1.OG, re.	5,78
2	Herweghstraße 7	Paulusviertel	84,00	MFH	1907/1993	Hz.,	geschlossen	**G**		3 Zi., Flur, Kü, Bad	2.OG, li.	6,32
3	Lessingstraße 45	Paulusviertel	73,60	MFH	1925/1995	Hz., Bad, Fe.,Fas.	geschlossen	**F**	**B**	3 Zi., Flur, Kü, Bad	3.OG, re.	6,29
4	Humboldt-Straße 66	Paulusviertel	81,30	MFH	1902/1994	Hz.,Bad	geschlossen	**F**		3 Zi., Flur, Kü, Bad, WC	2.OG, li.	7,09
5	Mühlweg 26	Paulusviertel	72,90	MFH	1928/1996	Hz.	geschlossen	**G**		2 Zi., Flur, Kü, Bad	2.OG, li.	6,80
6	Feuerbachstraße 4	Paulusviertel	67,00	MFH	1902/1989	Hz.,Bad, Fe.,Fas.	geschlossen	**G**		2 Zi., Flur, Kü, Bad	3.OG, li.	7,21
7	Eichendorffstraße 8	Paulusviertel	86,30	MFH	1908/1994	Hz.	geschlossen	**S**	**L**	3 Zi., Flur, Kü, Bad,WC	VH, 2.OG, re.	6,94
8	Ernst-Eckstein-Str. 23	Johannisviertel	74,00	MFH	1896/1998	Hz.	geschlossen	**S**		3 Zi., Flur, Kü, Bad	1.OG, li.	7,20
9	Pfännerhöhe 45	Johannisviertel	76,20	MFH	1925/1992	Hz., Bad, Fe.	geschlossen	**G**		3 Zi., Flur, Kü, Bad	VH, 1.OG, li.	5,43
10	BernhardyStraße 55	Johannisviertel	87,10	MFH	1912/1996	Hz., Fe.	geschlossen	**F**	**L**	4 Zi., Diele, Kü, Bad	4.OG, re.	5,97
11	Schwetschkestraße 6	Johannisviertel	73,20	MFH	1902/1993	Hz.,Bad	geschlossen	**S**		2 Zi., Flur, Kü, Bad, Ka.	VH, 3.OG, li.	6,58
12	Lauchstädter-Str. 18	Johannisviertel	68,40	MFH	1900/1999	Hz.,Bad, Fe.	geschlossen	**F**	**B**	2 Zi., Flur, Kü, Bad, Ka.	VH, 3.OG, re.	6,98
13												
14												
15												
16												