



Haus- und Grundbesitzer-Verein Wilmersdorf e.V.

Jahreshauptversammlung am 10. Juni 2024

Vortrag: Informationen zum Berliner Mietspiegel 2024

Referent: Robert Becker

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Historie

Der Berliner Mietspiegel 2024 klingt wie ein außerplanmäßiger Mietspiegel, weil er ein gerades Erscheinungsjahr hat, ist aber der reguläre Mietspiegel, denn

- der Mietspiegel 2021 wurde – pandemiebedingt – nur als fortgeschriebener Mietspiegel des Mietspiegels 2019 veröffentlicht, und zwar über eine Indexfortschreibung
- der Mietspiegel 2023 sollte eigentlich dann ein regulär über eine Datenerhebung ermittelter Mietspiegel werden, aber aufgrund einer Klage im Vergabeverfahren konnte der Zeitplan nicht gehalten werden
- deshalb wurde der Mietspiegel 2023 wiederum nur über Indexfortschreibung erstellt, das war ein großer Streitpunkt
- deshalb konnte man auch so gespannt sein, wie sich die Werte entwickelt haben (Mietspiegel 2019 zu 2024)



Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Berliner Mietspiegel 2024 weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete, ohne Möblierung) zum 1.9.2023 aus, aber nicht für

- Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Reihenhäuser
- Neubauwohnungen mit Bezugsfertigkeit ab dem 1.1.2023
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung
- öffentlich geförderte Wohnungen, soweit die Miethöhe aufgrund anderer Gesetze bestimmt wird



Anwendungsbereich des Mietspiegels I

- die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zum einen wichtig bei Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 BGB, denn sie bildet – neben der Kappungsgrenze – eine von zwei Höchstgrenzen
- der Mietspiegel 2024 hat – da er die ortsübliche Vergleichsmiete zum 1.9.2023 abbildet – nicht nur Bedeutung für zukünftige Mieterhöhungsverlangen, sondern auch für solche Mieterhöhungsverlangen, die in der Vergangenheit erhoben worden sind und die noch nicht abgeschlossen sind, d. h.
 - unbedingt heranziehen, wenn es um die Frage geht, ob man nun Klage auf Zustimmung erhebt
 - aber auch für bereits laufende Klagen kann er Relevanz haben



Anwendungsbereich des Mietspiegels II

- die ortsübliche Vergleichsmiete ist aber auch ebenso wichtig bei der Frage der Einhaltung der sog. Mietpreisbremse im Rahmen der Neuvermietung (nur 10% über ortsüblich, es sein denn, eine Ausnahme liegt vor
 - auch hier gilt es die „Rückwirkung“ des Mietspiegels 2024 zu beachten, er ist Argumentationsgrundlage für die in mindestens 2023 erfolgten Mietvertragsabschlüsse
 - er ist auch im Rahmen einer vereinbarten Staffelmiete zu beachten, soweit jetzt oder in der Vergangenheit Staffelmieterrhöhungen stattgefunden haben bzw. stattfinden



Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

- auch wenn vielleicht die gewohnte Mietspiegeltabelle vermisst wird, so ist die Vorgehensweise bei der Berechnung gleich geblieben
- zuerst muss über die drei Merkmale, und zwar Wohnlage, Bezugsfertigkeit (Baujahr) und Wohnfläche das richtige Mietspiegelfeld ermittelt werden
 - die Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis, unterteilt wie gewohnt in einfach, mittel und gut
 - die Bezugsfertigkeit der Wohnung wie gehabt
 - bei der Wohnfläche darauf achten, dass es um die wirkliche Wohnfläche und nicht ggf. die vereinbarte (im Mietvertrag genannte) Wohnfläche geht



BERLINER MIETSPIEGEL 2024

9.1 Mietspiegeltabelle 2024 - Einfache Wohnlage (Fortsetzung)

Zelle	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
34	1991 bis 2001**	bis unter 55 m ²	6,47 €	8,19 €	10,49 €
35		55 m ² bis unter 60 m ²	6,48 €	8,56 €	11,14 €
36		60 m ² bis unter 75 m ²	6,27 €	7,92 €	9,59 €
37		75 m ² bis unter 80 m ²	6,89 €	8,13 €	9,28 €
38		80 m ² bis unter 95 m ²	6,67 €	8,06 €	9,99 €
39		ab 95 m ²	6,59 €	8,38 €	9,96 €
40	2002 bis 2009	bis unter 55 m ²	6,47 €	8,19 €	10,49 €
41		55 m ² bis unter 60 m ²	6,48 €	8,56 €	11,14 €
42		60 m ² bis unter 75 m ²	6,27 €	7,92 €	9,59 €
43		75 m ² bis unter 80 m ²	6,89 €	8,13 €	9,28 €
44		80 m ² bis unter 95 m ²	6,67 €	8,06 €	9,99 €
45		ab 95 m ²	6,59 €	8,38 €	9,96 €
46	2010 bis 2015	alle Wohnflächen	7,24 €	9,98 €	14,48 €
47	2016 bis 2022	bis unter 60 m ²	7,62 €	12,41 €	16,66 €
48		60 m ² bis unter 80 m ²	9,00 €	11,12 €	17,43 €
49		ab 80 m ²	9,99 €	12,48 €	16,55 €

** Ohne Wendewohnungen

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 - Mittlere Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023) Netto-Kalmmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseifig voll ausgestattete Wohnungen.

Zelle	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
50	bis 1918	bis unter 35 m ²	7,68 €	10,12 €	12,76 €
51		35 m ² bis unter 40 m ²	7,05 €	8,98 €	13,75 €
52		40 m ² bis unter 45 m ²	6,81 €	9,37 €	12,64 €
53		45 m ² bis unter 50 m ²	6,33 €	7,48 €	12,63 €
54		50 m ² bis unter 55 m ²	5,85 €	7,45 €	10,26 €
55		55 m ² bis unter 80 m ²	5,79 €	7,91 €	11,50 €
56		80 m ² bis unter 120 m ²	5,74 €	7,57 €	11,05 €
57		120 m ² bis unter 130 m ²	5,44 €	7,25 €	11,09 €
58		ab 130 m ²	5,03 €	6,98 €	10,57 €
59	1919 bis 1949	bis unter 35 m ²	6,11 €	7,94 €	11,49 €
60		35 m ² bis unter 40 m ²	6,25 €	7,53 €	9,56 €
61		40 m ² bis unter 45 m ²	6,44 €	7,40 €	8,80 €
62		45 m ² bis unter 50 m ²	6,26 €	7,42 €	9,28 €
63		50 m ² bis unter 65 m ²	6,02 €	7,12 €	9,19 €
64		65 m ² bis unter 75 m ²	5,69 €	6,65 €	8,41 €
65			ab 75 m ²	5,79 €	6,96 €

Fortsetzung nächste Seite

BERLINER MIETSPIEGEL 2024

9.2 Mietspiegeltabelle 2024 - Mittlere Wohnlage (Fortsetzung)

Zelle	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne	
66	1950 bis 1964	bis unter 35 m ²	6,11 €	7,94 €	11,49 €	
67		35 m ² bis unter 40 m ²	6,25 €	7,53 €	9,56 €	
68		40 m ² bis unter 45 m ²	5,88 €	7,07 €	9,06 €	
69		ab 45 m ²	5,73 €	6,60 €	8,86 €	
70	1965 bis 1972	bis unter 35 m ²	6,57 €	7,36 €	14,03 €	
71		35 m ² bis unter 40 m ²	6,45 €	7,21 €	9,73 €	
72		40 m ² bis unter 45 m ²	5,88 €	7,07 €	9,06 €	
73		ab 45 m ²	5,36 €	6,13 €	8,41 €	
74	1973 bis 1985 West	bis unter 35 m ²	6,57 €	7,36 €	14,03 €	
75		35 m ² bis unter 40 m ²	6,45 €	7,21 €	9,73 €	
76		40 m ² bis unter 45 m ²	5,88 €	7,07 €	9,06 €	
77		45 m ² bis unter 75 m ²	6,32 €	8,18 €	10,64 €	
78		ab 75 m ²	6,44 €	7,85 €	10,10 €	
79	1986 bis 1990 West	bis unter 50 m ²	8,00 €	9,26 €	12,34 €	
80		50 m ² bis unter 55 m ²	7,17 €	8,87 €	10,69 €	
81		55 m ² bis unter 60 m ²	8,00 €	9,27 €	11,05 €	
82		60 m ² bis unter 70 m ²	7,87 €	9,11 €	11,46 €	
83		70 m ² bis unter 75 m ²	6,89 €	8,57 €	9,98 €	
84		75 m ² bis unter 85 m ²	7,52 €	8,86 €	10,04 €	
85		85 m ² bis unter 90 m ²	6,55 €	8,68 €	10,43 €	
86	90 m ² bis unter 100 m ²	6,24 €	8,99 €	9,94 €		
87		ab 100 m ²	7,21 €	9,12 €	11,28 €	
88	1973 bis 1990 Ost*	bis unter 40 m ²	6,41 €	7,13 €	8,60 €	
89		40 m ² bis unter 60 m ²	5,59 €	6,09 €	6,82 €	
90		60 m ² bis unter 65 m ²	4,99 €	5,37 €	6,44 €	
91		ab 65 m ²	4,95 €	5,43 €	6,35 €	
92	1991 bis 2001**	bis unter 50 m ²	8,00 €	9,26 €	12,34 €	
93		50 m ² bis unter 55 m ²	7,17 €	8,87 €	10,69 €	
94		55 m ² bis unter 60 m ²	8,00 €	9,27 €	11,05 €	
95		60 m ² bis unter 70 m ²	7,87 €	9,11 €	11,46 €	
96		70 m ² bis unter 75 m ²	6,89 €	8,57 €	9,98 €	
97		75 m ² bis unter 85 m ²	7,52 €	8,86 €	10,04 €	
98		85 m ² bis unter 90 m ²	6,55 €	8,68 €	10,43 €	
99		90 m ² bis unter 100 m ²	6,24 €	8,99 €	9,94 €	
100			ab 100 m ²	7,21 €	9,12 €	11,28 €
101		2002 bis 2009	bis unter 50 m ²	8,00 €	9,26 €	12,34 €
102	50 m ² bis unter 55 m ²		7,17 €	8,87 €	10,69 €	
103	55 m ² bis unter 60 m ²		8,00 €	9,27 €	11,05 €	
104	60 m ² bis unter 70 m ²		7,87 €	9,11 €	11,46 €	

* Mit Wendewohnungen. Die Zuordnung West-Stocks basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.
Die Zuordnung der Blöcke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

** Ohne Wendewohnungen

Fortsetzung nächste Seite



Mietspiegeltabellen

- die frühere Mietspiegeltabelle hatte 96 Felder (Zeilen A bis L und Spalten 1 bis 8), wobei im Mietspiegel 2023 7 Felder unbesetzt waren
- jetzt gibt es drei Mietspiegeltabellen (9.1. bis 9.3 für Wohnlagen einfach, mittel und gut) mit insgesamt 163 Feldern (Zeilen)
- es fällt auf, dass die Wohnflächengrenzen je nach Bezugsfertigkeit sehr unterschiedlich sind
 - in der einfachen Wohnlage, Bezugsfertigkeit 2010 bis 2015, gibt es nur eine Zeile
 - in mittlerer Wohnlage, Bezugsfertigkeit bis 1918, gibt es 9 Zeilen

Hintergrund: die starren, von den Auftraggebern vorgegebenen Wohnflächenfelder waren ein großer Kritikpunkt bzgl. der Qualität des Mietspiegels



Berechnung innerhalb des Mietspiegelfeldes

- wenn das richtige Mietspiegelfeld bzw. die richtige Zeile ermittelt wurde, hat man wie gewohnt einen Mittelwert nebst Ober- und Unterwert
- ggf. ist ein Abschlag für vermierterseits minder ausgestattete Wohnungen zu machen, und zwar dann, wenn vermierterseits kein Bad und/oder keine Sammelheizung zur Verfügung gestellt wird
 - Abschlag von 0,45 €/m² bei Wohnungen mit Bezugsfertigkeit bis 1964
 - Bezugsfertigkeit ab 1964?
- die daran anschließende Berechnungsmethode anhand der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist gleich geblieben
- diese ist weiterhin nicht Bestandteil des qualifizierten Teils des Mietspiegels, wird aber von der Rechtsprechung wohl weiterhin gern angewandt werden



Orientierungshilfe – Merkmalsgruppe 1

Merkmalsgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC	Merkmalsgruppe 1: Bad/WC/Gäste-WC
<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Bad nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
<input type="checkbox"/> Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter) [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Bad größer als 8 m ² [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]	<input type="checkbox"/> Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig; gilt nicht für die Baualtersklasse 2016 bis 2022 [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Bad mit WC ohne Fenster; gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten (gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2002) <i>2008</i> oder hochwertiges Stand-WC [bezieht sich beides nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Keine Duschkopfhalterung, sehr kleine Standfläche	<input type="checkbox"/> Strukturheizkörper als Handtuchwärmer im Bad (gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2001); falls elektrisch betreibbar: alle Baujahre [bezieht sich nicht auf Gäste-WCs]
<input type="checkbox"/> Kleines Bad (kleiner als 4 m ²); gilt nicht für die Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost	<input type="checkbox"/> Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
	<input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche (auch flache Duschtasse mit einer Tiefe von bis zu 3 cm)

Orientierungshilfe – Merkmalsgruppe 2

Merkmalsgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar
- Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich

Merkmalsgruppe 2: Küche

- Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2009)
- separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 2001)
- Dunstabzug
- Kühlschrank, Tiefkühlschrank/-truhe oder Geschirrspüler
- Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle



Orientierungshilfe – Merkmalsgruppe 3

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

- Überwiegend Fenster mit Einfachverglasung (Doppel-Kastenfenster sind nicht gemeint)
- Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Elektroleitungen überwiegend sichtbar auf Putz
- Be- und Entwässerungsleitungen überwiegend auf Putz
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- Schlechter Schnitt (z. B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)
- Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)

Merkmalsgruppe 3: Wohnung

- Einbauschränk oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar (gilt für Baualtersklassen bis einschließlich 1990)
- Rollläden
- Ein Wohnraum größer als 40 m²
- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse sowie ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- Wohngebäude/Wohnungen die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

KALTWASSERZÄHLER



Orientierungshilfe – Merkmalsgruppe 4 / 1

Merkmalsgruppe 4: Gebäude	Merkmalsgruppe 4: Gebäude
<input type="checkbox"/> Treppenhaus und Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	<input type="checkbox"/> Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
<input type="checkbox"/> Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung zur alleinigen Nutzung <u>ohne Zusatzkosten</u> (z.B. kein abschließbarer Keller)	<input type="checkbox"/> Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
<input type="checkbox"/> <u>Jederzeit von außen frei zugänglicher Hauseingang</u>	<input type="checkbox"/> Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich und Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
<input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach); <u>gilt für die Baualtersklassen bis einschließlich 2015</u>
<input type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	<input type="checkbox"/> Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
<input type="checkbox"/> Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug (<u>gilt nicht für die Baualtersklassen bis 1949</u>)	<input type="checkbox"/> Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen; <u>gilt nicht für die Baualtersklassen ab 2010</u>
<input type="checkbox"/> Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	<input type="checkbox"/> <u>Schwellenarmer Zugang zum Gebäude (max. eine Stufe) und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. eine Stufe)</u>



Orientierungshilfe – Merkmalsgruppe 4 / 2

<input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation der Heizanlage vor <u>1995</u>)	<input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Baustanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab <u>2009</u> (wenn Bezugfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als <u>145 kWh/(m²a)</u>	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a)
<p>Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 % zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.</p>	
<p>Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalrechtlich Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalrechtlich Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.</p>	



Orientierungshilfe - Merkmalsgruppe 5

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung
- Besonders lärmbelastete Lage der Wohnung
(Die Wohnung liegt beispielsweise an einer Hauptverkehrsstraße oder im unmittelbaren Umfeld eines Flughafens und erfährt dadurch unangenehme Lärm- und Staubemissionen. Daneben können auch große Fabrik- und Industrieanlagen, aber auch Gewerbe-, Restaurant- und Partylärm Ursache für eine besonders lärmbelastete Lage sein.)*
- Besonders geruchsbelastete Lage
- Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

Merkmalsgruppe 5: Wohnumfeld

- Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- Besonders ruhige Lage der Wohnung (Die Wohnung liegt beispielsweise an einer verkehrsberuhigten Straße, oder an einer parkähnlichen Anlage oder es gibt bauliche Einschränkungen für die Straßen, wie z.B. Poller, Verengung der Fahrbahn, Bepflanzung.)
- Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz - bei Bezugfertigkeit des Gebäudes vor 2002, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
- Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
- Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang



Orientierungshilfe - Lärmbelastung

- beim Negativmerkmal in der Merkmalsgruppe 5 ist – im Vergleich zum Mietspiegel 2023 die erklärende Ziffer 12 nebst dem Verweis auf die Werte der strategischen Lärmkarte und die Grenzwerte einschließlich dem „Sternchen“ im Straßenverzeichnis weggefallen
- stattdessen gibt es eine längere Erklärung in der Orientierungshilfe selbst
 - eine rechtliche Folge daraus ist, dass es keine Vermutungswirkung über das „Sternchen“ mehr gibt, sondern der Mieter muss zunächst die Lärmbelastung darlegen und beweisen
 - unklar ist, ob die Rechtsprechung sich weiterhin an den alten Grenzwerten orientiert, oder eher eine Individualbetrachtung anhand der Beschreibung in der Orientierungshilfe vornimmt
 - Hoffnung für Häuser, die bisher gerade so in die Lärmbelastung gerutscht waren
 - negativ für Häuser bei Restaurant- und Partylärm



Ein letztes Wort...

zur Qualität des Mietspiegels (qualifiziert?)

- es liegt der sog. Endbericht zum Mietspiegel noch nicht vor; dort kann man nachlesen, wie der Mietspiegel (z.B. nach welchen statistischen Verfahren) erstellt wurde oder wie viele Werte eingeflossen/aussortiert worden sind
- nach bisherigem Kenntnisstand hat der Mietspiegel so einige Kritikpunkte an der bisherigen Erhebungs- und Auswertungsmethode abgestellt, z.B.
 - Wohnflächenabstufungen
 - hohe Rückläuferquote (durch gesetzliche Verpflichtung)
- ferner beruht der Mietspiegel auf der neu geschaffenen Mietspiegelverordnung, so hat z.B. die 75%-Spanne jetzt in § 15 III MsV eine gesetzliche Grundlage
- es wird schwerer, sich auf andere Begründungsmittel zu beziehen