


•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•

## Leipziger Mietspiegel



**Dr. Stefan Kofner**  
**Vortrag auf dem 1. Leipziger**  
**Mietrechtstag am 16. Juli 1998**

• • • • • • • •

•  
•  
•

## Wohnwertgerechte Zuordnung der Wohnungs- und Mietentypen im Leipziger Mietspiegel

Gliederung

- A. Grundlagen
  - 1. Definition und Aufbau eines Mietspiegels
  - 2. Normativ-empirischer Begriff der Vergleichsmiete
- B. Besonderheiten bei ostdeutschen Mietspiegeln
- C. Abbildung der Wohnwertmerkmale im Mietspiegel
  - 1. Einwände gegen Baujahrgruppen
  - 2. Merkmal Größe
  - 3. Merkmal Lage
- D. Perspektiven für den zweiten Leipziger Mietspiegel

• • • • • • • •

- 
- 
- 

## Definition eines Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine nach den fünf Wohnwertmerkmalen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe tabellenförmig gegliederte Darstellung von Referenzmieten für Mieterhöhungen und Neuabschlüsse in einer bestimmten Gemeinde.

- 
- 
- 

Wohnfläche		<40 qm			40-70 qm			>70 qm		
Beschaffenheit	Wohnlage	einfach	durchschnittlich	bevorzugt	einfach	durchschnittlich	bevorzugt	einfach	durchschnittlich	bevorzugt
	Ausstattung									
erhebliche Schäden	0									
	1									
	2									
	3									
überwiegend mangelfrei	0									
	1									
	2									
	3									
überwiegend gemäß der neuen Bau-standards	0									
	1									
	2									
	3									

## Begriff der Vergleichsmiete

- normative und empirische Begriffselemente
- abschließende Enumeration der mietpreisbildenden Faktoren in § 2 MHRG (Wohnwertmerkmale)
- *Wohnwertbezug* der Vergleichsmiete
- nur wohnwertbezogene Bestimmungsgründe
- Leitgedanke: gegliederter Wohnungsmarkt mit 'normalem Preisgefüge'
- *normales Preisgefüge*: höhere Wohnqualität führt zu höherem Mietpreis
- bei anomalen Meßergebnissen ggf. Korrektur der empirischen Daten durch den Mietspiegelersteller

## Einbeziehung der preisgebundenen Mieten in die ostdeutschen Mietspiegel

- Pflicht zur Einbeziehung der vormals preisgebundenen Mieten
- eingeschränkter Informationsgehalt der vormals preisgebundenen Mieten (bes. hinsichtlich Lage, Größe)
- keine Marktmieten: keine Hinweise über die Präferenzen der Mieter in Hinblick auf die Wohnwertmerkmale
- Sind die vormals gebundenen Mieten als Richtsatzmieten anzusehen?
- Sollen sie über das Ende der Preisbindungen hinaus die Mietenstruktur prägen können?

•  
•  
•

### Ermessensspielraum bei der Erstellung der ostdeutschen Mietspiegel

- ⇒ tendenziell weniger empirisch begründbare Zuordnungen und mehr Ermessensentscheidungen
- ⇒ kein vordergründiger 'Empirismus': Gefahr von Trugschlüssen (Irrelevanz bestimmter Merkmale, falsche Zuordnungen)
- ⇒ statt empirischem 'empirisch basierter Mietspiegel'

•  
•  
•

### Verzernte Mietpreise im vormals preisgebundenen Bestand

- *Größe, Lage*: keine Differenzierung
- *bauliche Beschaffenheit*: Beschaffenzuschläge aus der Zweiten Grundmietenverordnung (Minderungsrechte des Mieters)
- *Ausstattung*: Modernisierungsumlage § 3 MHRG



**marktgerechte Differenzierung der vormals preisgebundenen Mieten durch wohnwertgerechte Zusammenführung mit den frei vereinbarten Mieten ('gesteuerte Durchmischung' der Mietentypen)**

## Einwände gegen Baujahrgruppen

- kein Wohnwertmerkmal i.S. von § 2 MHRG (Enumerationsprinzip)
- auch kein Submerkmal (Sternel), allenfalls ein neuer ‘Oberbegriff’
- Welche Wohnwertmerkmale sollen indirekt erfaßt werden? Sind diese mietpreisbildend? Sind sie bereits anderweitig erfaßt?
- Einfluß der Merkmale auf die Miethöhe Folge der Preisvorschriften: keine Fortsetzung der Marktspaltung
- allenfalls indirekter und im Einzelfall nicht treffsicherer Wohnwertbezug des Merkmals
- willkürliche Marktsegmentierung:
  - unterschiedliche bauliche Beschaffenheit der Altwohnungen
  - Jahrgangsüberschneidungen der Bauweisen im komplexen Wohnungsbau
  - Wohnwertbezug des Merkmals nicht treffsicher genug

## Zuordnungsprobleme durch Baujahrgruppen

- falsche Zuordnung der Wohnungen:  
Miespiegelmiete  $\neq$  Vergleichsmiete
- Verstöße gegen das elementare Prinzip ‘gleiche Miete für vergleichbaren Wohnwert’ bzw. ‘höhere Miete bei höherem Wohnwert’
- Behinderung der Angleichung der Mietpreise für vergleichbare Wohnungen (geringere Fluktuation der begünstigten Mieter)



**wohnwertgerechte Zuordnung der Wohnungs- und Mietentypen:  
Altbau / Platte / Neubau**

## Keine Differenzierung nach der Wohnungsgröße?

geringe Differenzierung der Mieten bis Baujahr 1992 Folge der Preisvorschriften

- ⇒ Verzicht auf Baujahrguppen
- ⇒ einheitliche Größenklassen zur wohnwertgerechten Zuordnung der Wohnungs- und Mietentypen
- ⇒ Struktur der Neubaumieten nach dem Merkmal Größe als Richtschnur für die Differenzierung der restlichen Mieten

## Merkmal Lage

- kein Informationsgehalt der vormals gebundenen Mieten in Bezug auf die Wertschätzung der Wohnlagen
- entscheidend daher nicht die mietpreisbestimmende Wirkung im gesamten Bestand, sondern nur innerhalb der frei vereinbarten Mieten
- Differenzierung nach der Lage schon im ersten Mietspiegel
- bei Verzicht auf Gliederung nach der Lage undifferenzierte, nicht wohnwertgerechte Durchmischung der Mieten
- Feststellung der Vergleichbarkeit der Lagen anhand von objektiven Merkmalen
- gesteuerte Durchmischung: nach Mieten- und Wohnungstypen gemischte Wohnlageklassen

•  
•  
•

## Perspektiven für den zweiten Leipziger Mietspiegel

Verschleppung der wohnwertgerechten Anpassung der Mietpreise auf Grund der Zuordnungsentscheidungen

- ⇒ Aufgabe der Baujahrguppen
  - ⇒ Herstellung eines normalen Mietpreisgefüges, ggf. auch durch Ermessensentscheidungen
  - ⇒ durchgängig differenzierte Darstellung nach Größe und Lage (Zuordnung, Korrekturen)
- • • • • • • •