

**Das interessiert Sie!
Neues im März 2015**

MIETSPIEGEL DER LANDESHAUPTSTADT MUENCHEN 2015

Am 12.03.15 wurde der neue Mietspiegel der LH München für 2015 veröffentlicht.

Nach dem Vorwort handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel. Eine abschließende Überprüfung, ob ein entsprechender Stadtratsbeschluss bereits vorliegt, konnte diesseits noch nicht erfolgen.

Wir unterstellen als bekannt, dass gemäß § 558a III BGB bei Vorlage eines qualifizierten Mietspiegels in jedem Falle eine Berechnung nach eben diesem qualifizierten Mietspiegel zu erfolgen hat.

Im Vergleich zum Mietspiegel der LH München 2013 fällt folgendes auf:

Die Betriebskosten haben sich in Summe gegenüber dem Mietspiegel der LH München 2013 nicht geändert (Summe gemäß Tabelle 1 des Mietspiegels 2013: 3,08 € // Summe gemäß Tabelle 1 des Mietspiegels 2015: 3,08 €).

Die Grundpreise gemäß Tabelle 2 sind bei kleineren Wohnungen bis ca. 30 qm signifikant gefallen, ab 30 qm erhöhen sich die Grundmieten.

Bei Tabelle 3 haben sich folgende Änderungen ergeben:

3.1 Wohnlage:

Hier wurde neben der bisher guten Lage und besten Lage nunmehr noch eine zentrale, durchschnittliche Lage sowie eine zentrale gute / beste Lage eingeführt.

Die Zuschlagsmerkmale für gute und beste Lage haben sich gegenüber dem Mietspiegel 2013 verringert.

3.2 Gebäudetypen:

Die Gebäudetypen sind verblieben, wobei der Abschlag für den Wohnblock sich verdoppelt hat (Mietspiegel der LH München 2013: -0,30 € / qm / mtl. // Mietspiegel der LH München 2015: -0,60 € / qm / mtl.).

Die Definition Wohnblock lautet nunmehr: „freistehendes oder zu einer Seite freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit mindestens sieben Wohnungen sowie größerer, zum Haus gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen). Hochhäuser nach obiger Definition sind hierbei ausgeschlossen.“

Das Stadthaus muss nunmehr nach Definition nur noch mit mindestens einer Seite an ein Gebäude anderer Bauart (bisher beidseitig) angrenzen.

3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen:

Beim Merkmal *einfacher Altbau* wird nunmehr zwischen der Raumhöhe der Wohnräume von höchstens 2,70 m, in diesem Falle Abschlag -2,18 € / qm / mtl. statt bisher -1,22 € / qm / mtl., sowie Raumhöhe der Wohnräume von mehr als 2,70 m, in diesem Fall Abschlag -1,14 € / qm / mtl. statt bisher -1,22 € / qm / mtl., unterschieden. Aus dem Merkmal *Nachkriegsbau* wurde nunmehr das Merkmal *einfacher Nachkriegsbau*, der nunmehr vom Baujahr 1948 bis Baujahr 1978 (bisher 1967) reicht.

Im Übrigen wurde bei diesem Merkmal ebenso wie beim einfachen Altbau nunmehr auch noch das Abschlagsmerkmal bei nur teilweise ausgebautem Dachboden/Speicher bejaht.

3.4 Warmwasserversorgung:

Hier wurde das Merkmal *fehlende Warmwasserversorgung* mit aufgenommen und mit einem Abschlag von -1,63 € / qm / mtl. versehen.

Das Merkmal *Warmwasserbereitung durch Strom* wurde ersatzlos gestrichen.

3.5 Heizung:

Hier wird nicht mehr zwischen unvollständiger oder keiner Beheizung unterschieden; es wird grundsätzlich ein Abschlag von -0,73 € / qm / mtl. angesetzt.

3.6 Sanitärbereich:

Hier wurde der Abschlag für *kein ausgestattetes Badezimmer vorhanden* von bisher -0,67 € / qm / mtl. auf -1,17 € / qm / mtl. erhöht.

Der Zuschlag des *vorhandenen zweiten Badezimmers* wurde von 0,59 € / qm / mtl. auf 0,85 € / qm / mtl. erhöht.

Auch die *besondere Zusatzausstattung im Badezimmer* wurde geringfügig von 0,37 € / qm / mtl. auf 0,47 € / qm / mtl. erhöht.

3.7 Modernisierungsmaßnahmen:

Dieses Merkmal wurde in Tabelle 3 neu eingeführt.

Wohnungen in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1967, bei dem 2005 oder später Heizung (komplett), Warmwasserbereitung und Badezimmer (komplett) inkl. eventuell vorhandener, separater Toiletten modernisiert worden sind, wurden mit einem Zuschlagsmerkmal von 1,32 € / qm / mtl. versehen.

3.8 Küche:

Hier wird nur noch zwischen guter Küchenausstattung als Zuschlagsmerkmal mit 0,81 € / qm / mtl. (statt bisher 0,61 € / qm / mtl.) und Gaskochfeld (Abschlag -0,84 € / qm / mtl. statt bisher -0,88 € / qm / mtl.) unterschieden.

Die übrigen Merkmale wie offene Küche (0,61 € / qm / mtl.) und gehobene Ausstattung (0,91 € / qm / mtl.) sind

entfallen.

3.9 Fußboden:

Hier wurden Ab- und Zuschläge erhöht:

- einfacher Boden in allen Wohnräumen von bisher -1,64 € / qm / mtl. auf -1,88 € / qm / mtl.
- einfacher Boden teilweise von bisher -0,84 € / qm / mtl. auf -1,23 € / qm mtl.
- guter, neuer Boden von bisher 0,27 € / qm / mtl. auf 0,53 € / qm / mtl.

Abgestellt wurde im Übrigen auf das Baujahr 2007 statt bisher 2005.

3.10 Terrasse:

Hier wurde der Zuschlag von bisher 0,44 € / qm / mtl. auf 0,46 € / qm / mtl. erhöht.

3.11 weitere Merkmale:

Die Merkmale Innenhof, Rückgebäude, Kamin/Kachelofen, Parterre und kein Aufzug sind ersatzlos entfallen. Stattdessen ist als neues Merkmal die elektrisch betriebenen Rollläden sowie die Dachgeschoßwohnung eingeführt worden, wobei unter Dachgeschoßwohnung nur Wohnungen im Dachgeschoß fallen, bei denen die Wohnräume eine Raumhöhe von mehr als 2,70 m aufweisen. Im Zweifel ist für die Raumhöhe der größte Wohnraum maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht).

Dachschrägen werden nicht berücksichtigt.

Wieder neu eingeführt wurde das Merkmal keine Gegensprechanlage mit einem Abschlag von -0,50 € / qm / mtl.

Der Zuschlag für das Merkmal Fußbodenheizung wurde nunmehr von bisher 0,62 € / qm / mtl. auf 0,42 € / qm / mtl. verringert.

Gemäß **Tabelle 5** haben sich die Schwankungsbreiten erheblich vergrößert.

Gemäß **Tabelle 6** (bisher Tabelle 7) wurden nunmehr begründete Abweichungen für nachfolgende Merkmale, die teilweise auch im bisherigen Mietspiegel unter Tabelle 3 auftauchten, berücksichtigt:

- Warmwasserbereitung mit Strom bis zu -0,30 € / qm / mtl.
- Rückgebäude bis zu 0,35 € / qm / mtl.
- Dämmung der gesamten Dachfläche des Gebäudes bis zu 0,30 € / qm / mtl.
- offener Kamin / Kaminofen / Kachelofen bis zu 0,60 € / qm / mtl.

- Verminderung des Abschlags für einfache Altbauten bei teilweise zu Wohnzwecken ausgebautem Dachboden / Speicher bis zu 0,60 € / qm / mtl.

Im Übrigen ist es bei dem bisherigen Spannenzuschlag für Fußböden, jedoch erheblich verringert (für gute, neue Böden von bisher 0,20 € / qm / mtl. auf 0,05 € / qm / mtl.) verblieben.

Fazit:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Mietspiegel der LH München 2015 insbesondere für Altbauten sowie Bauten bis 1978 gegenüber dem Mietspiegel der LH München 2013 wohl deutlich geringere Quadratmetermieten auswirft.

Vom Mietspiegel profitieren dürften lediglich Anwesen jüngerer Baujahre sowie umfassend (auch energetisch) renovierte, ältere Bauten.

Nach vorläufiger Betrachtung gehe ich davon aus, dass sich aufgrund des Mietspiegels der LH München 2015 gegenüber dem Mietspiegel der LH München 2013 eine Mieterhöhung schwerer durchsetzen lassen wird.

Es steht zu vermuten, dass dies zumindest politisch gewollt ist.

Meines Erachtens bestehen jedoch in Anbetracht der tatsächlichen Mietpreisentwicklung (erneut) Zweifel an der Repräsentativität der Daten des Mietspiegels der LH München 2015.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht