

**Das interessiert Sie!  
Neues im März 2017**

***MIETSPIEGEL 2017***

Am 09.03.17 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München in seiner Sozialausschusssitzung den neuen Mietspiegel behandelt und veröffentlicht.

In der Vollversammlung am 15.03.17 wurde der neue Mietspiegel als qualifiziert anerkannt.

Der neue Mietspiegel weist gegenüber dem Mietspiegel 2015 nachfolgende Unterschiede auf:

**Tabelle 1 – durchschnittliche Betriebskosten**

Die durchschnittlichen Betriebskosten stellen sich in Addition auf 2,93 € gegenüber 3,08 € des Mietspiegels 2015, somit eine doch deutliche Verringerung der durchschnittlichen Betriebskosten. Diese ist im Wesentlichen auf die Verringerung der durchschnittlichen Heiz- und Warmwasserkosten von bisher 1,19 € auf 0,97 € zurückzuführen.

Auch die Kosten von Gemeinschaftsantenne, Satellitenschüssel und Kabelfernsehen sind gegenüber dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2015 gesunken.

**Tabelle 2 – Grundpreis der monatlichen Nettomiete**

Hier fällt im Vergleich zum Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2015 auf, dass die Mieten vor allem im Bereich der kleinen Wohnungen bis 26 qm signifikant gestiegen sind.

Je größer die Wohnung umso geringer der nach dem Mietspiegel ausgewiesene Anstieg der Mieten.

**Tabelle 3 – Zu- und Abschläge**

Bei Ziffer 3.1 wurden nunmehr fünf Wohnlagen gebildet, indem gegenüber dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2015 die bislang zusammengeführte zentrale, gute / beste Lage getrennt wurde, wobei die zentrale, gute Lage nur noch einen Zuschlag von 1,24 € / qm gegenüber der bisher zentralen, guten / besten Lage mit 1,53 € / qm ausweist, hingegen die zentrale, beste Lage einen Zuschlag von 2,07 € / qm ausweist.

Bei Ziffer 3.2 wurde das Baujahr des Hochhauses nunmehr erweitert, als dieses nach 1948 und vor 1989 fertiggestellt sein muss, hingegen nach dem bisherigen Mietspiegel das Baujahr 1949 und vor 1985 betrug.

Beim Wohnblock wird nunmehr differenziert zwischen dem freistehenden Wohnblock und dem zusammenhängenden Wohnblock, somit der bisherige Gebäudetyp Wohnblock durch die Differenzierung präzisiert wurde.

Bei Ziffer 3.3 – durch Ausstattungsmerkmal charakterisierte Haustypen – wurde beim einfachen Altbau klarstellend mit aufgenommen, dass es auf einen vorhandenen Spitzboden / Dachspitz bei der Bewertung als einfachen Altbau nicht ankommt.

Im Übrigen wurden entgegen dem bisherigen Mietspiegel für den einfachen Altbau nicht mehr zwei Abschlagsmerkmale je nach Raumhöhe der Wohnräume angesetzt: auf die Raumhöhe kommt es nicht mehr an.

Auch beim Merkmal *einfacher Nachkriegsbau* wurde klarstellend aufgenommen, dass es auf einen vorhandenen Spitzboden / Dachspitz nicht ankommt.

Bei der Warmwasserversorgung – Ziffer 3.4 – wurde zum einen festgestellt, dass Wohnungen ohne vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels fallen.

Das Merkmal *fehlende Warmwasserversorgung* des bisherigen Mietspiegels wurde daher konsequenter Weise gestrichen.

Es gibt nunmehr nur noch das Merkmal der *unvollständigen Warmwasserversorgung*, wonach diese entweder in Küche oder Bad aber nicht in beiden Räumen vorhanden ist, oder der unterschiedlichen Warmwasserversorgung, wonach in Küche und Bad zwar eine Warmwasserversorgung vorhanden ist, diese aber auf unterschiedliche Arten erfolgt (bspw. durch einen Boiler in der Küche und einen Durchlauferhitzer im Badezimmer).

Das Abschlagsmerkmal hat sich im Übrigen gegenüber dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2015 um 0,05 € / qm verringert.

Auch bei Tabelle 3.5 fällt nunmehr das Merkmal *keine Beheizung* nicht mehr unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels.

Es wird auch hier wie beim Warmwasser differenziert in unvollständige Beheizung, wonach in mindestens einem der genannten Zimmer (Wohnräume, Küche, Bad) keine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit vorhanden ist, und dem Merkmal keine Zentralheizung, das bislang nicht vorhanden war, wonach alle genannten Zimmer über eine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit verfügen, die Beheizung hier weder durch eine Gebäudezentralheizung bzw. Etagenzentralheizung noch durch Fernwärme erfolgt.

Bei Ziffer 3.6 fiel das Merkmal *kein ausgestattetes Badezimmer vorhanden* weg.

Das bisherige Merkmal *zweites Badezimmer vorhanden* wurde um das Merkmal *zweiter Toilettenraum oder zweites Badezimmer vorhanden* erweitert.

Das Merkmal *besondere Zusatzausstattung im Bad* wurde verschärft, als zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche **und** ein zweites Waschbecken und / oder ein Bidet vorhanden sein muss, hingegen bisher als beson-

dere Zusatzausstattung ein zweites Waschbecken oder eine separate Dusche zusätzlich zur Badewanne genügte. Auf die Größe des Bades wird nicht mehr abgestellt.

Ziffer 3.7 – Modernisierungsmaßnahme wurde dahingehend eingeschränkt, als nunmehr nur noch die Modernisierung der Warmwasserbereitung und des Bades inklusive eventuell vorhandener separater Toilette komplett diesem Merkmal genügt und auf eine Heizungsmodernisierung nicht mehr abgestellt wird.

Es fällt insoweit auch auf, dass das Merkmal von bisher +1,32 € / qm auf nunmehr +0,80 € / qm gesenkt wurde.

In Ziffer 3.8 – Küche wurde als neues Zuschlagsmerkmal die offene Küche mit aufgenommen.

Die bisherige gute Küchenausstattung und Gaskochfeld wurden unter Berücksichtigung der Grundausstattung, wonach eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zwingend vorhanden sein müssen, um insgesamt drei Geräte mit einem Zuschlag von jeweils +0,36 € / qm ergänzt, namentlich Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld oder Induktionskochfeld) und / oder Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination und / oder Geschirrspülmaschine.

Bei Vorhandensein aller drei Merkmale ergibt sich somit ein Zuschlag von +1,08 € / qm.

Bei Ziffer 3.9 – Fußboden wurde nunmehr das Merkmal einfacher Boden differenziert, als einerseits mit einem Abschlag von -1,88 € / qm einfacher Boden in allen Wohnräumen Berücksichtigung findet sowie einfacher Boden teilweise, d. h. in mindestens einem Wohnraum, aber nicht in allen Wohnräumen.

Das Merkmal *guter, neuer Boden* wurde nunmehr dahingehend definiert, als die Wohnung in allen Wohnräumen entweder Böden, die 2007 oder später verlegt, modernisiert oder instandgesetzt wurden, oder einen Natursteinboden besitzen und zusätzlich entweder neue hochwertige Böden in mindestens der Hälfte der Wohnräume oder einen neuen Laminatboden in allen Wohnräumen neben Parkett, hochwertigen Holzdielen oder Naturstein, wobei der Laminatboden überwiegt, d. h. in mehr als der Hälfte der Wohnräume vorhanden sein muss, aufgenommen wurde.

Letztendlich wurden damit die bisherigen Merkmale *guter Boden* und *modernisierter Boden* zusammengefasst und die Voraussetzungen erhöht.

Das bisherige Abschlagsmerkmal *Terrasse* gibt es nicht mehr.

Stattdessen gibt es nunmehr unter Ziffer 3.10 das Merkmal *Wohnung im Parterre*. Dies umfasst eine Wohnung, die im Erdgeschoß oder Hochparterre liegt und weder über eine Terrasse noch über einen Garten (abgegrenzte Grün- und / oder Nutzfläche) zur alleinigen Benutzung verfügt.

Bei Ziffer 3.11 – weitere Merkmale taucht nunmehr als Zuschlagsmerkmal das Rückgebäude auf sowie das bereits bekannte Merkmal elektrisch betriebene Rollläden.

Zusätzlich taucht als Zuschlagsmerkmal die Videogegensprechanlage auf.

Die bisherigen Merkmale *keine Gegensprechanlage, Fußbodenheizung und Dachgeschoßwohnung* sind weggefallen.

#### **Tabelle 5 – begründete Abweichungen**

Hier taucht die Fußbodenheizung, bisher als Zuschlagsmerkmal in Tabelle 3.11, auf.

Zudem findet der besondere Zuschnitt der Wohnung Berücksichtigung, als die Wohnung mindestens über zwei Wohnräume verfügen muss und der größte Wohnraum eine Fläche von mindestens 40 qm haben muss.

Hinzu kommen die Zuschlagsmerkmale Einbauschränk (nicht Kücheneinbauschränke) und Wohnung mit Galerie.

Das bereits aus dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2013 bekannte Merkmal *Installation auf Putz* taucht nunmehr jedoch allein bezogen auf die Elektroinstallation wieder auf.

Statt des bisherigen Merkmals *Dämmung der gesamten Dachfläche und Gebäude* wird nunmehr auf den Endenergiebedarf gemäß Energieausweis abgestellt. Maßgeblich zur Ermittlung des Energiebedarfs ist jedoch der aufwändigere Bedarfsausweis und nicht der Verbrauchsausweis.

Ein Zuschlagsmerkmal *guter Boden teilweise* wurde nunmehr in die Tabelle begründeter Abweichungen mit aufgenommen.

#### **Zusammenfassung:**

Der Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2017 hat sich teilweise erneut gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel geändert.

Nach wie vor bildet der Mietspiegel meines Erachtens jedoch nicht die tatsächliche ortsübliche Miete ab, wobei im Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2017 Mieten erfasst wurden, für die im Zeitraum 2012 bis 2015 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde (Neuvertragsmieten) oder aber deren Miete sich im genannten Zeitraum verändert hat (Bestandsmieten).

Der Mietspiegel stellt daher nach meiner Überzeugung ein politisches Instrument dar, die Mieten in München zu begrenzen.

Meines Erachtens ist jedoch ein Mietspiegel bereits aufgrund der gesetzlichen Definition, wonach dieser gemäß § 558d I BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden muss, als politisches Instrument nicht geeignet.

Es bestehen daher, wie im Übrigen auch bei den vorangegangenen Mietspiegeln, nach wie vor erhebliche Zweifel daran, dass dieser Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Einstweilen hoffe ich, Ihnen einen Überblick über die Neuerungen gegeben zu haben.

Ich empfehle vor dem Hintergrund der meines Erachtens gegenüber dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München 2015 nunmehr doch höher erzielbaren Mieten Ihre Bestandsmieten im Hinblick auf den neuen Mietspiegel zu überprüfen und ggf. eine Mieterhöhung geltend zu machen.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht