

# Mietspiegel 2020



der Stadt Ludwigsfelde

## **Inhaltsübersicht**

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Erläuterungen zum Mietspiegel

Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. Juli 2020)

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Gültigkeit des Mietspiegels

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle

## Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Der Ludwigsfelder Mietspiegel 2020 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen und von der Gemeinde *oder* von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anzuerkennen“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche (der Beweis des Gegenteils ist zulässig) Vermutung i. S. des § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft. Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde erstellt.

Unter Federführung der Stadtverwaltung Ludwigsfelde haben in einem Arbeitskreis im Jahr 2020

- ❖ der Deutsche Mieterbund – hier regional zuständig die *Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e. V.*,
- ❖ die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“,
- ❖ die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft e. G.,
- ❖ die SWS Immobilien Service GmbH,
- ❖ ein weiterer privater Vermieter

und

- ❖ die VONOVIA SE
- ❖ sowie beratend das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) als beauftragtes fachkompetentes Institut

an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt. Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde als Auftraggeberin (Beschluss-Nr. 12/126/20 vom 06.10.2020) als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt rund 7.900 von Vermietern bereitgestellte und bei Mietern erhobene Nettokaltmieten als Rohdaten herangezogen.

Davon waren in der Auswertung rund 4.450 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2020 relevant.

## Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die im Erhebungszeitraum im Gemeindegebiet Ludwigsfelde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Alter dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber bestimmt, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen sind.

Im Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I, Seite 434) wird mit einer Ergänzung in § 558 Abs. 2 BGB klargestellt, dass auch energetische Merkmale zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen von Wohnraum gehören und bei der Ermittlung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Diese Rechtsänderung ist am 1. Mai 2013 in Kraft getreten.

Mit dem Mietspiegel 2020 liegt nunmehr der siebente qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigsfelde vor. Der Mietspiegel ist für Mieter ein geeignetes Instrument zur Prüfung von Mieterhöhungsbegehren und zur Gewinnung einer Preisübersicht bei der Anmietung von Wohnungen. Er erzeugt Transparenz am Wohnungsmarkt und wirkt streitmindernd.

## Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. Juli 2020)

Der Vermieter kann nach § 558 BGB verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- ❖ die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- ❖ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).<sup>1</sup>

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

---

<sup>1</sup> Ludwigsfelde gehört nicht zur Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB der Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV) des Landes Brandenburg vom 28.08.2019. Ebenso gehört Ludwigsfelde nicht zu den Gebieten mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Absatz 2 BGB der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 28.03.2019.

Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (so genannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen.

*Mieterhöhungsverfahren:*

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- ❖ den Mietspiegel,
- ❖ die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ❖ ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

oder

- ❖ die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Diese Frist beginnt mit dem Monat nach Erhalt des Erhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

### **Geltungsbereich dieses Mietspiegels**

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Kernstadt von Ludwigsfelde und im Ortsteil Genshagen am 31.05.2020 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 01.06.2014 bis 31.05.2020 eingegangen (6-Jahres-Zeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

**Er gilt nicht für:**

- ❖ Ein- und Zweifamilienhäuser,
- ❖ vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- ❖ öffentlich geförderte Wohnungen, die noch einer Mietpreisbindung unterliegen,
- ❖ Bungalows,
- ❖ Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- ❖ Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- ❖ möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- ❖ Untermietverhältnisse sowie

- ❖ die Ortsteile Ahrensdorf, Siethen, Gröben, Jütchendorf, Schiaß, Mietgendorf, Wietstock, Löwenbruch, Groß Schulzendorf und Kerzendorf, da hier kein bzw. kein nennenswerter Geschossmietwohnungsbau vorhanden ist.

### **Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten "kalten" Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet-, Stellplatz-, Garagen- und Gewerbezuschläge.

### **Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels**

Der Ludwigsfelder Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Alter, Sanierungsstand und energetischer Stand) und Lage.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne und zusätzlich als Mittelwert ausgewiesen.

Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden.

Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

### **Erläuterung der Vergleichsmerkmale**

#### *Art*

Das Merkmal *Art* bezieht sich auf die Gebäudeart. Unter Gebäudeart lassen sich die Ein- und Zweifamilienhäuser von den Mehrfamilienhäusern unterscheiden. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei der Mietspiegelerstellung ausgeklammert, da sie als Mietwohnungen zahlenmäßig kaum ins Gewicht fallen und aufgrund sehr differenzierter Ausstattung schwer vergleichbar sind.

#### *Größe*

Mit dem Merkmal *Größe* wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.

### *Ausstattung*

Der Mietspiegel bezieht sich ausschließlich auf vollausgestattete Wohnungen, die über eine Sammelheizung (Fern- /Zentral- /Etagenheizung), Bad und WC verfügen. Wohnungen ohne Vollausstattung sind in Ludwigsfelde sehr selten, sodass Mieten für diese Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind.

### *Beschaffenheit*

#### - *Baualter*

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich zum einen auf das Baualter der Wohnungen:

1. bis einschließlich 1948
2. 1949 – 1960
3. 1961 – 1969
4. 1970 - 1989
5. 1990 – 2001
6. 2002 – 2016
7. 2017 – 31.05.2020

#### - *Sondermerkmal Aufzug*

Im Mietspiegel wird bei den Wohnwertmerkmalen zusätzlich nach dem Sondermerkmal Aufzug bei Feldern unterschieden, bei denen dieses Sondermerkmal vorkommt und signifikante Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat. Bei Wohnungen der Baualtersklasse 1961 bis 1969 mit einer Wohnfläche von 45 bis unter 65 m<sup>2</sup> wird zwischen Wohnungen ohne und mit Aufzug unterschieden, ebenso bei Wohnungen der Baualtersklasse 2017 bis 31.05.2020 mit einer Wohnfläche von 40 bis unter 80 m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen der Baualtersklassen 1970 bis 1989 sowie 2002 bis 2016 wird diese Unterscheidung bei allen Wohnflächenklassen vorgenommen. Bei allen anderen Wohnflächen- und Baualtersklassen kommt das Sondermerkmale Aufzug entweder nicht vor oder hat keine signifikanten Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietspiegelfelder, bei denen aus diesem Grund nicht nach dem Sondermerkmal Aufzug unterschieden wird, enthalten bei diesem Sondermerkmal den Eintrag „-<sup>3)</sup>“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

#### - *Sanierungsstand*

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich zum anderen auf den Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Der Ludwigsfelder Mietspiegel unterscheidet dabei Modernisierungs- /Sanierungsstufen, die sich nach der Zahl der vom Vermieter seit 1990 durchgeführten Maßnahmen orientieren.

Vorgegeben werden sieben Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Kellerdecke/Kellerfußboden

5. Sammelheizung
6. Bad
7. Elektro-Wohnung

Unterschieden werden im Mietspiegel bei den Baujahren bis 1989 drei Arten des Sanierungsstands:

- 1 bis 2 Maßnahmen,
- 3 bis 4 Maßnahmen,
- 5 bis 7 Maßnahmen.
  
- Wohnungen mit 0 Maßnahmen werden im Mietspiegel nicht ausgewiesen, weil diese in Ludwigsfelde in zu geringer Zahl vorkommen.

Da bei den Baujahren ab 1990 nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten die Mietspiegelfelder beim Sanierungsstand den Eintrag „-4“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

- *Energetischer Stand*

Im Mietspiegel 2020 werden aufgrund der rechtlichen Regelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes vom 11. März 2013 energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt. Diese haben derzeit erst bei einem Teil der Wohnungen einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Vergleichsmiete. Im Mietspiegel richtet sich der energetische Stand einer Wohnung nach der Zahl der energetisch relevanten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2002<sup>1)</sup> bis 31.05.2020 vom Vermieter durchgeführt wurden und daher höheren energetischen Anforderungen unterlagen als vor 2002 durchgeführte Maßnahmen. Berücksichtigt wurden folgende fünf Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Kellerdecke/Kellerfußboden
5. Sammelheizung

Unterschieden wurde, ob von diesen fünf Maßnahmen

- 0 bis 2 Maßnahmen oder
- 3 bis 5 Maßnahmen

im Zeitraum von 2002 bis 31.05.2020 durchgeführt wurden.

Mietspiegelfelder, bei denen (aufgrund des fehlenden signifikanten Einflusses auf die Höhe der Miete) nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten beim energetischen Stand den Eintrag „-4“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

1) Für die Maßnahmen ab 2002 gilt die Einhaltung der höheren energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) sowie der nachfolgenden Energieeinsparverordnungen.



### *Lage*

Bei der Baualtersklasse von 1990 bis 2001 wird im Mietspiegel 2020 wie bei den Vorgängermietspiegeln eine Unterscheidung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Genshagen vorgenommen.

### **Gültigkeit des Mietspiegels**

Der qualifizierte Mietspiegel 2020 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 01. November 2020 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 31. Oktober 2022. Der Gesetzgeber bestimmt, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen ist (§ 558 d Absatz 2 BGB).

# Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2020

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2020 für vollausgestattete <sup>1)</sup> Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)									
Baujahr	Wohnfläche/ Aufzug <sup>2)</sup>	Sanierungsstand und energetischer Stand		Feld-Nr.	Nettokaltmiete in € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat				
		Anzahl der Sanierungsmaßnahmen (1-7) seit 1990	davon energetisch relevante Maßnahmen (1-5) seit 2002		Spanne	Mittelwert			
bis 1948	unter 45 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	1 bis 4	- <sup>4)</sup>	A1*	5,26	-	6,39	6,27	
		5 bis 7	- <sup>4)</sup>	A2	6,33	-	6,58	6,40	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	5 bis 7	0 bis 2	- <sup>4)</sup>	A3	5,39	-	6,55	6,51
			3 bis 5	- <sup>4)</sup>	A4	6,51	-	6,95	6,51
	65 m <sup>2</sup> und mehr/ <sup>-3)</sup>	5 bis 7	0 bis 2	- <sup>4)</sup>	A5	5,10	-	6,60	6,55
			3 bis 5	- <sup>4)</sup>	A6	6,48	-	6,55	6,55
1949 bis 1960	unter 45 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	5 bis 7	- <sup>4)</sup>	B1	6,00	-	7,63	6,22	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	5 bis 7	0 bis 2	B2	5,56	-	7,50	6,12	
			3 bis 5	B3	6,00	-	6,60	6,37	
65 m <sup>2</sup> und mehr/ <sup>-3)</sup>	5 bis 7	0 bis 2	B4	4,98	-	7,00	5,49		
1961 bis 1969	unter 45 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	5 bis 7	0 bis 2	C1	6,00	-	7,77	6,97	
			3 bis 5	C2	6,37	-	6,65	6,50	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup> /ohne Aufzug	5 bis 7	0 bis 2	C3	5,50	-	6,25	5,60	
			3 bis 5	C4	6,15	-	6,61	6,58	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup> /mit Aufzug	5 bis 7	3 bis 5	C5	6,40	-	8,00	7,50	
	65 m <sup>2</sup> und mehr/ <sup>-3)</sup>	5 bis 7	0 bis 2	C6	5,25	-	5,75	5,40	
1970 bis 1989	unter 45 m <sup>2</sup> /ohne Aufzug	3 bis 4	0 bis 2	D1	3,77	-	5,88	4,88	
			3 bis 4	D2	4,82	-	5,92	5,03	
	unter 45 m <sup>2</sup> /mit Aufzug	5 bis 7	- <sup>4)</sup>	D3	5,40	-	6,80	6,00	
			- <sup>4)</sup>	D4	6,32	-	7,10	7,03	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup> /ohne Aufzug	3 bis 4	- <sup>4)</sup>	D5	3,75	-	5,35	4,65	
			- <sup>4)</sup>	D6	5,00	-	6,30	5,50	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup> /mit Aufzug	5 bis 7	- <sup>4)</sup>	D7	5,22	-	6,80	6,10	
	65 m <sup>2</sup> und mehr/ohne Aufzug	3 bis 4	- <sup>4)</sup>	D8	3,62	-	4,72	4,12	
			- <sup>4)</sup>	D9	4,45	-	5,85	5,20	
	65 m <sup>2</sup> und mehr/mit Aufzug	5 bis 7	- <sup>4)</sup>	D10	5,51	-	6,50	6,15	
1990 bis 2001 Kernstadt	unter 40 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	E1	7,35	-	7,97	7,56	
	40 bis unter 80 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	E2	6,50	-	8,30	7,71	
	80 m <sup>2</sup> und mehr/ <sup>-3)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	E3	6,25	-	7,91	7,43	
1990 bis 2001 Genshagen	40 bis unter 80 m <sup>2</sup> / <sup>-3)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	E4	7,16	-	8,40	7,55	
2002 bis 2016	40 bis unter 80 m <sup>2</sup> /ohne Aufzug	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	F1	8,65	-	9,73	9,02	
	40 bis unter 80 m <sup>2</sup> /mit Aufzug	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	F2	10,00	-	10,01	10,01	
	80 m <sup>2</sup> und mehr/ohne Aufzug	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	F3	8,77	-	10,00	8,98	
	80 m <sup>2</sup> und mehr/mit Aufzug	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	F4	10,00	-	10,02	10,00	
2017 bis 31.05.2020	40 bis unter 80 m <sup>2</sup> /ohne Aufzug	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	G1	8,99	-	11,08	9,41	
	40 bis unter 80 m <sup>2</sup> /mit Aufzug	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	G2	9,30	-	11,51	10,00	
	80 m <sup>2</sup> und mehr/ <sup>-3)</sup>	- <sup>4)</sup>	- <sup>4)</sup>	G3	9,25	-	10,00	9,55	

Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Wohnfläche, Sanierungsstand, energetischer Stand) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

\* Das Feld A1 beruht auf einer geringen Fallzahl an Mietwerten (15 bis 29 Fälle) und weist eine eingeschränkte Verlässlichkeit bzw. nicht die Eigenschaft "qualifiziert" auf.

<sup>1)</sup> Vollausgestattete Wohnungen verfügen über alle der drei Merkmale Sammelheizung, Bad, Inntoilette.

<sup>2)</sup> In dieser Spalte wird zusätzlich zur Wohnfläche nach dem Sondermerkmal Aufzug bei Feldern unterschieden, bei denen dieses Sondermerkmal vorkommt und signifikante Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat.

<sup>3)</sup> In diesem Mietspiegelfeld wird aufgrund des fehlenden Vorkommens bzw. signifikanten Einflusses auf die Höhe der Miete nicht nach dem Sondermerkmal Aufzug unterschieden.

<sup>4)</sup> In diesem Mietspiegelfeld wird aufgrund des fehlenden signifikanten Einflusses auf die Höhe der Miete nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden.