

Amt Mönchgut-Granitz  
Der Amtsvorsteher  
Göhrener Weg 1  
18586 Ostseebad Baabe

# **Mietspiegel 2021 des Amtes Mönchgut-Granitz Dokumentation**

**Ostseebad Baabe, November 2021**



Telefon: 038303/16433  
Fax: 038303/85907 bzw. 038303/87368  
E-Mail: [beitraege@amt-mg.de](mailto:beitraege@amt-mg.de)

Zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf alle Geschlechter.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung: Hintergrund und Vorgaben</b>	
1.1	Hintergrund	6
1.2	Die Erhebung	6
1.3	Gesetzliche Grundlagen	7
1.4	Begleitung Mietspiegelerstellung	7
<b>2.</b>	<b>Berücksichtigung des Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)</b>	
2.1	Mietbegriff	8
2.2	Wohnwertmerkmale	8
<b>3.</b>	<b>Datenerhebung</b>	
3.1	Grundgesamtheit	11
3.2	Struktur der Datenermittlung	12
3.3	Fragebogen	12
3.4	Datenschutz	12
3.5	Durchführung der Eigentümerbefragung	13
<b>4.</b>	<b>Datenaufarbeitung</b>	
4.1	Prüfung der mietspiegelrelevanten Merkmale	14
4.2	Festlegung der Zu- und Abschläge für die einzelnen Merkmalsausprägungen	14
	4.2.1 Beschaffenheit (Baualtersklassen)	14
	4.2.2 Wohnlage	15
	4.2.3 Energetische Ausstattung	15
	4.2.4 Ausstattung	15
<b>5.</b>	<b>Ermittlung der Basismiete</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Statistische Auswertung der Daten und Ergebnis</b>	
6.1	Methodischer Ansatz: Regression	17
6.2	Darstellung der Abhängigkeit der Basismiete von der Wohnfläche	18
6.3	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	21
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>23</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regressionsfunktion pro m<sup>2</sup> in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche

19

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: potenziell mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	12
Tabelle 2: mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand nach Wohnlage und Baualtersklasse	14
Tabelle 3: prozentuale Zu- und Abschläge nach Beschaffenheit der Wohnung	15
Tabelle 4: Punktevergabe der Ausstattungsmerkmale	16
Tabelle 5: Darstellung der Punkteverteilung	16
Tabelle 6: Prozentuale Zuschläge der Ausstattungsklassen	17
Tabelle 7.1: Basismiete pro m <sup>2</sup> in Euro nach Wohnfläche des Mietspiegels 2019	20
Tabelle 7.2: Basismiete pro m <sup>2</sup> in Euro nach Wohnfläche ( Fortschreibung des Mietspiegels 2019)	21

# **1. Einleitung: Hintergrund und Vorgaben**

## **1.1 Hintergrund**

Der letzte Mietspiegel für den Bereich des Amtes Mönchgut-Granitz stammt aus dem Jahre 2019. Im Mai 2019 hat der Amtsausschuss des Amtes Mönchgut-Granitz den Beschluss über die Mietspiegelsatzung gefasst und damit die rechtliche Grundlage für die Erstellung eines neuen Mietspiegels gelegt. Der Mietspiegel 2019 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d Absatz 2 BGB. Der Mietspiegel 2019 erscheint in Form eines Regressionsmietspiegels, da die Datengrundlage für einen Tabellenmietspiegel nicht ausreichend war.

Der Mietspiegel wurde 2021 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats August 2019 (Erhebungstichtag des Mietspiegels 2019: 31.08.2019) bis zum aktuellen Indexstand vom Monat Oktober 2021 (Stichtag des Mietspiegels 2021: 31.10.2021) beträgt 4,4 %. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 30.11.2021

## **1.2 Die Erhebung**

Für die Erarbeitung des Mietspiegels 2 wurden die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Verkehr-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2., inhaltlich unveränderte Auflage 2014) als Richtlinie genommen und zunächst aktuelle Mietspiegeldokumentationen von Städten und Gemeinden ausgewertet.

### *Vorbereitung der Erhebung*

- Zunächst wurden der Fragebogen zu vermieteten Wohnungen sowie der Entwurf des Anschreibens erarbeitet.
- Grundgesamtheit für die Erhebung war der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in den Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz. Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen wurden, soweit dies aus den Steuerunterlagen bereits ersichtlich war, von der Erhebung und Auswertung ausgeschlossen.
- Die Adressen der Eigentümer von vermieteten Wohnungen wurden aus den vorhandenen Steuerunterlagen der amtsangehörigen Gemeinden zur Verfügung gestellt.

### *Datenerhebung*

- Angeschrieben wurden Eigentümer von insgesamt 950 Wohnungen.

### *Auswertung*

- Eine probeweise Erarbeitung nach der Tabellenmethode ergab kein Ergebnis.

- Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach der Regressionsmethode.
- Die Dokumentation der Ergebnisse wurde in einem Methodenbericht dargestellt.

### **1.3 Gesetzliche Grundlagen**

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ vor (§§ 558c und 558d BGB). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen und gilt für Mietwohnungen, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Gleiches gilt für ehemalige Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen und die Wohnungen unterliegen damit der Vergleichsmietenregelung.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird. Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wird bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird.

Die Regressionsmethode ist neben der Tabellenmethode ein für die Mietspiegelerstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren und fand Eingang in die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

### **1.4 Begleitung Mietspiegelerstellung**

Die Fortschreibung des Mietspiegels 2019 erfolgte ausschließlich durch die Verwaltung des Amtes Mönchgut-Granitz. Interessenvertreter wurden nicht mit einbezogen.

Die Filterfragen zur Klärung der Mietspiegelrelevanz und die Fragen zu den Themenschwerpunkten:

- Wohndauer und Miethöhe
- Wohnungsgröße und besondere Ausstattung
- Wohngebäude und Wohngeschoss
- Sanitärausstattung
- Energetik

wurden dem Amtsausschuss auf der Sitzung vom 13.05.2019 vorgestellt. Die Rechtmäßigkeit der Datenerhebung mit Auskunftspflicht wurde in der Satzung des Amtes Mönchgut-Granitz vom 19.06.2019 über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung eines Mietspiegels (Mietspiegelsatzung) beschlossen. Die Satzung wurde am 25.06.2019 bekanntgemacht.

Die Anerkennung des Mietspiegels erfolgte durch die amtsgehörigen Gemeinden

- Ostseebad Baabe am 07.05.2020
- Ostseebad Göhren am 11.05.2020
- Lancken-Granitz am 14.04.2020
- Ostseebad Sellin am 27.03.2020
- Zirkow am 09.03.2020
- Ostseebad Mönchgut am 26.03.2020

## **2. Berücksichtigung des Mietrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)**

### **2.1 Mietbegriff**

Wie bei Mietspiegeln üblich wurden beim Mietspiegel 2019 die Nettokaltmieten ermittelt. Dies ist die Miete der Wohnung einschließlich gegebenenfalls erhobener Modernisierungszuschläge gemäß § 559 Absatz 1 BGB. Kosten für Heizung und Warmwasser, kalte Betriebskosten sowie Möblierungs-/Untermieterzuschläge, etwaige Zuschläge für Schönheitsreparaturen und Zuschläge wegen anderer Nutzung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Im Fragebogen wurden neben der Nettokaltmiete auch die monatlichen Betriebskostenzahlungen erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der Nettokaltmiete ausgewiesen. Die Erhebung der weiteren Mietbestandteile diente lediglich der Überprüfung der Plausibilität der gemachten Angaben zur Nettokaltmiete.

### **2.2 Wohnwertmerkmale**

Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für annähernd gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden sollte. Der Mietspiegel stellt gemäß § 558a BGB (neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigen-gutachten sowie der Auskunft aus einer Mietdatenbank) eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Nach § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Dabei ließ der Gesetzgeber offen, in welcher Weise diese Wohnwertmerkmale (Kriterien) bei der Vergleichsmietenbildung zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund sind bei der Datenerfassung zunächst alle o.g. Kriterien abzufragen und in ihrer Ausprägung zu erfassen. Hierzu wurden mehrere Mietspiegelfragebögen von Städten/Gemeinden, die öffentlich zugänglich waren, analysiert und auf die zu erwartenden Besonderheiten der amtsangehörigen Gemeinden hin angepasst.

### **Art des Mietobjektes**

Die Art der Wohnung ist vor allem gekennzeichnet durch die Gebäudeart, Anzahl der Wohnungen im Gebäude und dem Wohnungstyp. Aufgrund des wirtschaftlichen Stellenwertes der touristischen Wohnungsnutzung wurde im Vorfeld der Erarbeitung des Mietspiegels des Amtes Mönchgut-Granitz eine relativ geringe auswertbare Datenbasis erwartet. Deshalb konnte von Anfang an nur ein gemeinsamer Mietspiegel für die amtsangehörigen Gemeinden in Frage kommen.

Aus diesem Grund sollten auch vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfasst werden.

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Seit 01.01.2004 ist für deren Berechnung die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden. Sofern die Wohnfläche vorher nach der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden ist und keine baulichen Veränderungen hinsichtlich der Wohnfläche vorgenommen wurden, bleibt diese Wohnflächenberechnung gemäß der Überleitungsvorschrift weiter gültig.

Die Angaben der Auskunftspflichtigen wurden weder örtlich überprüft, noch wurde eine Abfrage zur Anwendung der rechtlichen Berechnungsgrundlage durchgeführt. Damit sind die in den Mietverträgen vereinbarten Wohnungsgrößen in den Mietspiegel eingeflossen.

Im Mietspiegel des Amtes Mönchgut-Granitz wird die Basismiete je zu vollen Quadratmetern angegeben. Entsprechend ist bei der Zuordnung auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden.

### **Beschaffenheit**

Die Beschaffenheit wird durch Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand von Wohnung und Gebäude gekennzeichnet. Bei der individuellen Angabe zu den Ausprägungen der vorgenannten Einzelkriterien besteht die begründete Annahme, dass die auskunftspflichtigen Eigentümer der Mietwohnungen subjektive Einschätzungen vornehmen, die der Objektivität des Mietspiegels abträglich wären. Deshalb wird die Beschaffenheit der Wohnung im Mietspiegel durch das Baualter gekennzeichnet. Die grundsätzliche Beschaffenheit wird nach der für bestimmte Zeitperioden üblichen Bauweise charakterisiert. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Wohnungen nach dem unveränderten Baustandard von vor 1918 (WC außerhalb der Wohnung, Trocken-Klosett, Wasserentnahmestellen außerhalb der Wohnung) bei realistischer Betrachtungsweise im Erhebungsbereich nicht vermietbar sind. Es wurden folgende Baualterklassen gewählt:

- vor 1980
- bis 1999
- ab 2000

Bei Wohnungen, die nach der Errichtung des Gebäudes neu geschaffen oder mit dem Ziel einer Verbesserung des vorhandenen Standards umfassend saniert worden sind, erfolgt die Zuordnung zur Baualtersklasse, die dem Zeitpunkt der Neuschaffung bzw. umfassenden Sanierung entspricht.

### **Ausstattung**

Maßgeblich ist die durch den Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung, da auch nur diese mietpreisrelevant ist. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Bei der Ausstattung wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietetseitig mindestens mit einem Badezimmer, einer Heizung und einem Innen-WC ausgestattet ist. Für Wohnungen, bei denen dieses nicht der Fall ist, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Zur Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel sind 19 Ausstattungsmerkmale relevant, die in Kapitel 4.2.4 näher erläutert werden.

### **Wohnlage**

Die (Wohn-) Lage hat erfahrungsgemäß bei Immobilienkäufen und der touristischen Wohnungsnutzung eine hohe Bedeutung, mit der Folge, dass sich die verschiedenen Lagen schärfer abgrenzen und sogar innerhalb von Straßenzügen und/oder Ortsteilen mehrere Lagen relevant sein können.

Bei den meisten Mietspiegeln, selbst für Großstädte mit entsprechend guter oder sehr guter Datenausgangsbasis werden regelmäßig nur drei Wohnlagestufen ausgewiesen.

Auch bei der Betrachtung des Mietwohnungsbestandes innerhalb der amtsangehörigen Gemeinden drängt sich eine weitere Zergliederung der Wohnlage nicht auf. Dies liegt darin begründet, dass als ausgezeichnete Wohnlagen zu identifizierende Lagen durch Eigennutzung und regional-wirtschaftlich bedingt durch touristische Nutzung besetzt sind. Diese stehen dem Mietwohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Ähnlich ist dies in den kleineren Ortslagen mit dörflich geprägter Siedlungsstruktur. Hier sind historisch bedingt wenige oder keine Mietwohnungen zu finden. Merkmale für eine ausgezeichnete Lage fehlen hier.

Andererseits konnte mangels einschlägiger negativer Lagekriterien auch keine schlechte Wohnlage identifiziert werden.

Für den Mietspiegel werden daher drei Wohnlagestufen ausgewiesen:

- mittlere,
- gute und
- sehr gute Wohnlage.

Die Einteilung in die drei o.g. Stufen wurde für alle bebauten Gebiete der amtsangehörigen Gemeinden vorgenommen. Damit können auch Vergleichsmieten für Mietwohnungen in jenen Bereichen ermittelt werden, die bisher keinen mietspiegelrelevanten Bestand an Mietwohnungen aufwiesen.

Zur Wohnlagebewertung wurden folgende Kriterien herangezogen und ausgewertet:

- Nähe zu Lebensmitteldiscountern, Vollsortimentern
- Nähe zu Bushaltestellen
- Vorhandensein von Arztpraxen und Apotheken
- Nähe zu Kindertagesstätten und Schulen

Die Nähe zu Bahnhöfen der Rügenschon Kleinbahn (als ÖPNV) und zur örtlichen Verwaltung wurden bei der Wohnlagebewertung nicht berücksichtigt. Die Kleinbahn hat saisonabhängige, relativ weit auseinandergezogene Taktzeiten, die auf den Tourismus ausgelegt sind. Der Standort der örtlichen Verwaltung hat erfahrungsgemäß für die Wahl der Mietwohnung keine Relevanz.

Die Ausstattung der Wohnbereiche mit öffentlichem und privatem Grün hinsichtlich der Aufenthalts- und Wohnqualität ist aufgrund der Einbettung der amtsangehörigen Gemeinden in die Landschaft Südost-Rügenschon als Naherholungskriterium kein Unterscheidungsmerkmal für die Wohnlage.

Belastungen durch Flug-, Straßen- und Schienenverkehrslärm sind zu vernachlässigen.

Im Ergebnis wurde noch vor der Befragung der auskunftspflichtigen Eigentümer von Mietwohnungen die Aufteilung auf die Wohnlagestufen vorgenommen:

- mittlere: Gemeinde Lancken-Granitz gesamt, Gemeinde Ostseebad Sellin in den Ortslagen Altensien, Neuensien, Moritzdorf und Seedorf, Gemeinde Zirkow gesamt, Gemeinde Ostseebad Mönchgut gesamt
- gute: Gemeinde Ostseebad Baabe (außer Strandstraße), Gemeinde Ostseebad Göhren (außer Post-, Strand- und Waldstraße), Gemeinde Ostseebad Sellin in der Ortslage Sellin (außer Wilhelmstraße)
- sehr gute: Gemeinde Ostseebad Baabe (Strandstraße), Gemeinde Ostseebad Göhren (Post-, Strand- und Waldstraße), Gemeinde Ostseebad Sellin (Wilhelmstraße)

### **3. Datenerhebung**

#### **3.1 Grundgesamtheit**

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben wurden für den Mietspiegel 2019 nur mietpreisrechtlich ungebundene Wohnungen (§ 558 Absatz 2 BGB) herangezogen. Folgende Wohnungsarten sind laut Gesetz nicht mietspiegelrelevant und wurden von der Auswertung ausgeschlossen:

- durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebundene oder sonstigen Preisbindungen unterliegende Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen),
- vom Eigentümer bewohnte Wohnungen und leerstehende Wohnungen,
- (teil-)gewerblich genutzte Wohnungen (z.B. Ferienwohnungen),
- kurzfristig vermieteter Wohnraum (Mietdauer laut Vertrag maximal ein Jahr),
- Wohnungen in Wohnheimen oder heimähnlichen Unterkünften.

Darüber hinaus wurden nach § 558 Absatz 2 BGB nur Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder von einer Erhöhung nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind. Aus plausibilitäts- und erhebungstechnischen Gründen wurden weitere Wohnungen von der Erhebung ausgeschlossen:

- Untermietverhältnisse,
- möblierte bzw. teilmöblierte Wohnungen (Einbauküchen und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- mietfrei oder verbilligt überlassener Wohnraum (z.B. Werks-, Dienst-, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen, Wohnung gehört Verwandten),
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht.

Als Stichtag der Datenerhebung wurde der 31.08.2019 gewählt.

### 3.2 Struktur der Datenermittlung

Gemeinde	Versandte Fragebögen
Ostseebad Baabe	158
Ostseebad Göhren	243
Lancken-Granitz	27
Ostseebad Sellin	361
Zirkow	74
Ostseebad Mönchgut	87

Tabelle 1: potenziell mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

### 3.3 Fragebogen

Die Datenerhebung zum Mietspiegel 2019 erfolgte auf Basis eines Filterfragebogens zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz der Wohnung und eines Fragebogens für die Haupterhebung.

Die Fragebögen sind unter Anlage 1 einzusehen.

### 3.4 Datenschutz

Für die Mietspiegelerstellung wurden die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten.

Die Teilnahme an der Befragung war verpflichtend. Die Eigentümer der Wohnungen wurden dazu über das „Merkblatt zur Informationspflicht gemäß Artikel 13 der Verordnung (EU) 2016/679 vom 27.04.2016 und gemäß § 15 Landesstatistikgesetz M-V zur Eigentümerbefragung für die Erstellung des Mietspiegels“ informiert. Die Speicherung der Daten erfolgte auf Datenträgern. Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet. Rückschlüsse auf Einzelpersonen waren nicht möglich. Die Daten wurden ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerhebung genutzt. Sobald die Überprüfung der Hilfs- und Erhebungsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen war, wurden die Filterfragebögen von den Erhebungsfragebögen getrennt und vernichtet.

Das „Merkblatt zur Informationspflicht gemäß Artikel 13 der Verordnung (EU) 2016/679 vom 27.04.2016 und gemäß § 15 Landesstatistikgesetz M-V zur Eigentümerbefragung für die Erstellung des Mietspiegels“ kann unter Anlage 3 eingesehen werden.

### **3.5 Durchführung der Eigentümerbefragung**

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurden am 03.07.2019 insgesamt 950 Fragebögen von der Verwaltung des Amtes Mönchgut-Granitz versandt. Die Eigentümer erhielten ein Anschreiben, ein Merkblatt zur Informationspflicht und die Fragebögen mit den Filter- und Erhebungsfragen. Die Fragebögen sollten laut Anschreiben bis zum 31.08.2019 mit den vorfrankierten Briefumschlägen von den Befragten zurückgeschickt werden. Aufgrund mehrerer Rückfragen wurde die Frist bis zum 31.10.2019 verlängert.

Anhand des Filterfragebogens wurde die Mietspiegelrelevanz der Wohnung geprüft. Wurde eine der Filterfragen mit „ja“ beantwortet, wurde die Wohnung nicht im Mietspiegel berücksichtigt. Die Fragebögen für die Haupterhebung wurden bereits während der Erhebungsphase erfasst und auf Vollständigkeit überprüft. Bei fehlenden Angaben wurden die Eigentümer nochmals angeschrieben, um die Daten zu vervollständigen.

Von insgesamt 950 versandten Fragebögen wurden 850 Fragebögen ausgefüllt zurückgesandt. Damit lag der Rücklauf bei 89,47 %.

## **4. Datenaufarbeitung**

Die Daten wurden nach der Erhebung einer umfangreichen Plausibilitätskontrolle unterzogen und auf die Anforderungen zur Erstellung von Mietspiegeln nach BGB geprüft. Es ergab sich, dass 167 Wohnungen als Ferienwohnungen zu identifizieren waren. Weiterhin waren 424 Wohnungen für die Mietspiegelerstellung nicht relevant, da es sich um solche Wohnungen handelte, die in den letzten 4 Jahren nicht neu vermietet worden sind bzw. bei denen in diesem Zeitraum keine Veränderung der Nettomiete stattgefunden hat. Die Auswertung hat ergeben, dass Staffel- oder Indexmietverträge im Amtsbereich nicht vorhanden sind.

Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung 259 mietspiegelrelevante Wohnungen zur Verfügung.

Die Wohnungen verteilten sich nach Baualtersklasse und Wohnlage folgendermaßen:

<b>Baualtersklasse</b>				
<b>Wohnlage</b>	vor 1980	bis 1999	ab 2000	alle Baualtersklassen
Grundgesamtheit absolut				
mittlere	21	8	22	51
gute	61	93	42	196
sehr gute	0	7	5	12
<b>gesamt</b>	<b>82</b>	<b>108</b>	<b>69</b>	<b>259</b>
Grundgesamtheit relativ				
mittlere	8,11%	3,09%	8,49%	19,69%
gute	23,55%	35,91%	16,22%	75,68%
sehr gute	0,00%	2,70%	1,93%	4,63%
<b>gesamt</b>	<b>31,66%</b>	<b>41,70%</b>	<b>26,64%</b>	<b>100,00%</b>

Tabelle 2: mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand nach Wohnlage und Baualtersklasse

#### 4.1 Prüfung der mietspiegelrelevanten Merkmale

Es erfolgte eine Analysierung der Fragebögen hinsichtlich der Aussagekraft der unterschiedlichen Merkmale. Dabei wurde festgestellt, dass für einige im Fragebogen abgefragte Merkmale, nur wenige Eigentümer Angaben gemacht haben/machen konnten.

Diese Merkmale fanden keine Berücksichtigung:

- Gebäudeart
- besondere Wohnungsarten
- besondere Deckenausstattung
- Pkw-Stellplatz und/oder Tiefgarage auf dem Grundstück
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Waschmaschinenraum mit Anschlüssen für jede Wohnung
- gemeinschaftlicher Abstellraum/Trockenraum
- Fahrradabstellschuppen auf dem Grundstück
- Dicke der Außenwände
- Denkmalschutz
- Energieausweis

Folgende Merkmale konnten als Standardausstattung angesehen werden, da laut Fragebögen alle Wohnungen über dies verfügten:

- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischen Türöffner

#### 4.2 Festlegung der Zu- und Abschläge für die einzelnen Merkmalsausprägungen

##### 4.2.1 Beschaffenheit (Baualtersklassen)

Es wurden drei Baualtersklassen gebildet. Die Einteilung erfolgte so, dass möglichst gleiche Mengen von Wohnungen in den einzelnen Klassen dargestellt werden.

Baualtersklasse	Zu-/Abschlag
vor 1980	-2 %
bis 1999	0 %
ab 2000	+ 4 %

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete nach Beschaffenheit der Wohnung

#### 4.2.2 Wohnlage

Im Mietspiegel sind drei Wohnlagen ausgewiesen:

- mittel
- gut
- sehr gut

Eine mittlere Wohnlage hat keinen zusätzlichen Einfluss auf den Mietpreis, während für eine gute Wohnlage ein Zuschlag von 2 % und für eine sehr gute Wohnlage ein Zuschlag von 4 % festgelegt wurde.

#### 4.2.3 Energetische Ausstattung

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wurde in Form von Fragen zur Fensterisolierung und angebrachter Wärmedämmungen berücksichtigt. Im Ergebnis rechtfertigt die Dämmung der Außenwand oder des Daches oder der Heizungsleitungen in Gebäuden mit Baujahr vor 2010 einen Zuschlag von 7 %. Die oberste Geschossdecke und Kellerdecke bzw. der Kellerfußboden sind davon nicht umfasst.

Ein Abschlag von 6 % auf die Basismiete ist vorzunehmen, wenn die Wohnung mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet ist.

#### 4.2.4 Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung bezieht sich ausschließlich auf Merkmale, die vom Vermieter gestellt wurden. Nachträglich durch den Mieter getragene Einbauten wie z.B. Küchenmöblierung oder Parkett sind nicht berücksichtigt und somit nicht Bestandteil des Mietspiegels.

In vielen Mietspiegeln anderer Kommunen ist die Berücksichtigung von Einbauküchen relevant. Da für die vom Vermieter gestellten Einbauküchen regelmäßig gesonderte Mietzuschläge erhoben werden, fanden diese von vornherein keinen Eingang in die Fragebögen. Die Bildung der vier Ausstattungsklassen basiert auf insgesamt 19 Ausstattungsmerkmalen, die als statistisch signifikant und plausibel angesehen werden.

Der überwiegend hochwertige Fußboden weist in der Ausstattung 2 Punkte aus, da erfahrungsgemäß bei der Mietwohnungssuche der Fußboden eine große Rolle spielt. Das Durchgangszimmer hat einen negativen Einfluss auf den Mietpreis. Dies gilt auch für Mietwohnungen, in denen mindestens ein Raum ohne Heizung ausgestattet ist. Für diese Fälle gibt es einen Punkt Abzug. Alle übrigen positiven Ausstattungsmerkmale werden jeweils mit einem Punkt bewertet.

<b>Ausstattungsmerkmal</b>	<b>Bewertung (Punkte)</b>
Balkon, Loggia, (Dach-) Terrasse mind. 6 qm	1
alleinige Gartennutzung > 10 qm	1
überwiegend hochwertige Fußböden	2
schwollenfreier Zugang zur Wohnung	1
barrierefreie Wohnung	1
Durchgangszimmer	-1
einbruchhemmende Wohnungstür	1
einbruchhemmende Haustür	1
Aufzug bei bis zu fünf Vollgeschossen, wenn sich die Wohnung im 1. – 4. OG befindet	1
Bad Sonderausstattung (mind. 2 Merkmale müssen vorhanden sein): (1) Doppelwaschbecken oder 2 Waschbecken (2) alle Wände sind gefliest (3) Handtuchwandheizkörper (4) Bad mit Wanne und separater Dusche (5) Fußbodenheizung (6) Fenster (7) ebenerdige Dusche oder Badewanne mit Tür	1
weitere Bäder	1
Fenster in der Küche	1
Küchenwände im Arbeitsbereich gefliest	1
Küchenfußboden gefliest	1
Speisekammer vorhanden	1
mind. 1 Wohnraum, Küche oder Bad ohne Heizung	-1
zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe	1
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	1
Elektroinstallationen in den letzten 10 Jahren erfolgt oder Stromkreise mit FI-Schutzschalter abgesichert	1

Tabelle 4: Punktevergabe der Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattungsmerkmale fließen nicht einzeln, sondern aggregiert in Form von Ausstattungsklassen in den Mietspiegel 2021 ein. Für die Bildung von Ausstattungsklassen wurde zunächst analysiert, wie sich die Ausstattungsmerkmale für jede Wohnung verteilen. Durch Addition der einzelnen Punkte wurde eine Gesamtpunktzahl berechnet.

<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>Prozentuale Verteilung</b>
0 und 1	0	0 %
2	34	13,13 %
3	49	18,93 %
4	48	18,53 %
5	27	10,42 %
6	18	6,95 %
7	20	7,72 %
8	22	8,49 %
9	11	4,25 %
10	12	4,63 %
11	5	1,93 %
12	11	4,25 %
13	2	0,77 %

Tabelle 5: Darstellung der Punkteverteilung

- Gesamtpunktzahl von 0-2 -> 34 Wohnungen (13,13 %) = Ausstattungsklasse 1
- Gesamtpunktzahl von 3-4 -> 97 Wohnungen (37,46 %) = Ausstattungsklasse 2
- Gesamtpunktzahl von 5-7 -> 65 Wohnungen (25,09 %) = Ausstattungsklasse 3
- Gesamtpunktzahl über 8 -> 63 Wohnungen (24,32 %) = Ausstattungsklasse 4

Ausstattungsklasse	Zuschlag
1	0 %
2	5 %
3	10 %
4	15 %

Tabelle 6: Prozentuale Zuschläge nach Ausstattungsklassen

## 5. Ermittlung der Basismiete

Die Basismiete ist ein von den Ausprägungen der Wohnwertmerkmale bereinigter Grundwert pro Quadratmeter für eine bestimmte Wohnung.

Zunächst wurde je Wohnung die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche berechnet. Für positive Ausprägungen der Wohnwertmerkmale entsprechend Kapitel 4.2 wurden die Zuschläge abgezogen. Bei negativen Ausprägungen der Wohnwertmerkmale wurden die Abschläge hinzugerechnet.

### Beispiel:

#### Siedlung am Wald x. Whg. y

- 200,00 € / 20 qm = 10,00 €/qm
- Baualter: 1976 -> vor 1980 **+2 %**
- Wohnlage: gut (Sellin in Ortslage Sellin) **-2 %**
- Energetische Ausstattung: Dämmung Außenwand, Dach **-7 %**
- Ausstattung:
  - einbruchhemmende Wohnungstür 1 Pkt.
  - Fenster in Küche 1 Pkt.
  - Küchenwände gefliest 1 Pkt.
  - mind. 1 Raum ohne Heizung -1 Pkt.
  - FI-Schutzschalter 1 Pkt.
  - = 3 Pkt. -> Ausstattungsklasse 2 **-5 %**
- 10,00 €/qm – **12 %** = 8,80 €/qm (Basismiete)

## 6. Statistische Auswertung der Daten und Ergebnis

Bei der ersten Bearbeitung des gewonnenen Datenmaterials ergab sich, dass die Datengrundlage für die Aufstellung eines Tabellenmietspiegels (wie 1998) nicht ausreichend war. Gemäß den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung von 2014 wurde deshalb ein Regressionsmietspiegel als folgerichtige Alternative erarbeitet, um einen qualifizierten Mietspiegel zu erhalten.

### 6.1 Methodischer Ansatz: Regression

Die Regression ist ein statistisches Verfahren, mit dem der Wert einer bestimmten Variablen (in diesem Fall die Nettokaltmiete) anhand von einzelnen bekannten Variablen vorhergesagt werden kann. Ziel ist es, eine Regel zu finden, mit der für jede Wohnung die ortsübliche Nettokaltmiete

bestimmt werden kann. Nach § 558 BGB dürfen nur ausgewählte Merkmale untersucht werden. Hierbei handelt es sich um die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung.

## 6.2 Darstellung der Abhängigkeit der Basismiete von der Wohnfläche

Aus den einzelnen Basismieten je Wohnungsgröße wurden Mittelwerte gebildet, die die repräsentative Basismiete darstellen sollen. Bei bestimmten Wohnungsgrößen ließen sich keine Mittelwerte bilden, da entweder keine oder nur ein bis zwei Werte vorhanden waren. Aus drei Gleichungen mit den Mittelwerten von 30,60 und 90 qm wurde die quadratische Regressionsformel ermittelt.

$$7,28 \text{ €/qm} = b + c \times 30 \text{ qm} + d \times (30 \text{ qm})^2$$

$$5,90 \text{ €/qm} = b + c \times 60 \text{ qm} + d \times (60 \text{ qm})^2$$

$$5,20 \text{ €/qm} = b + c \times 90 \text{ qm} + d \times (90 \text{ qm})^2$$

$$NM (\text{wfl}) = 61,2 + 5,6 \times \text{wfl} - 0,012 \times \text{wfl}^2$$

Die Regressionsformel wurde nun zur Neuberechnung der Basismieten für die einzelnen Wohnungsgrößen angewandt (vgl. Abbildung 1).

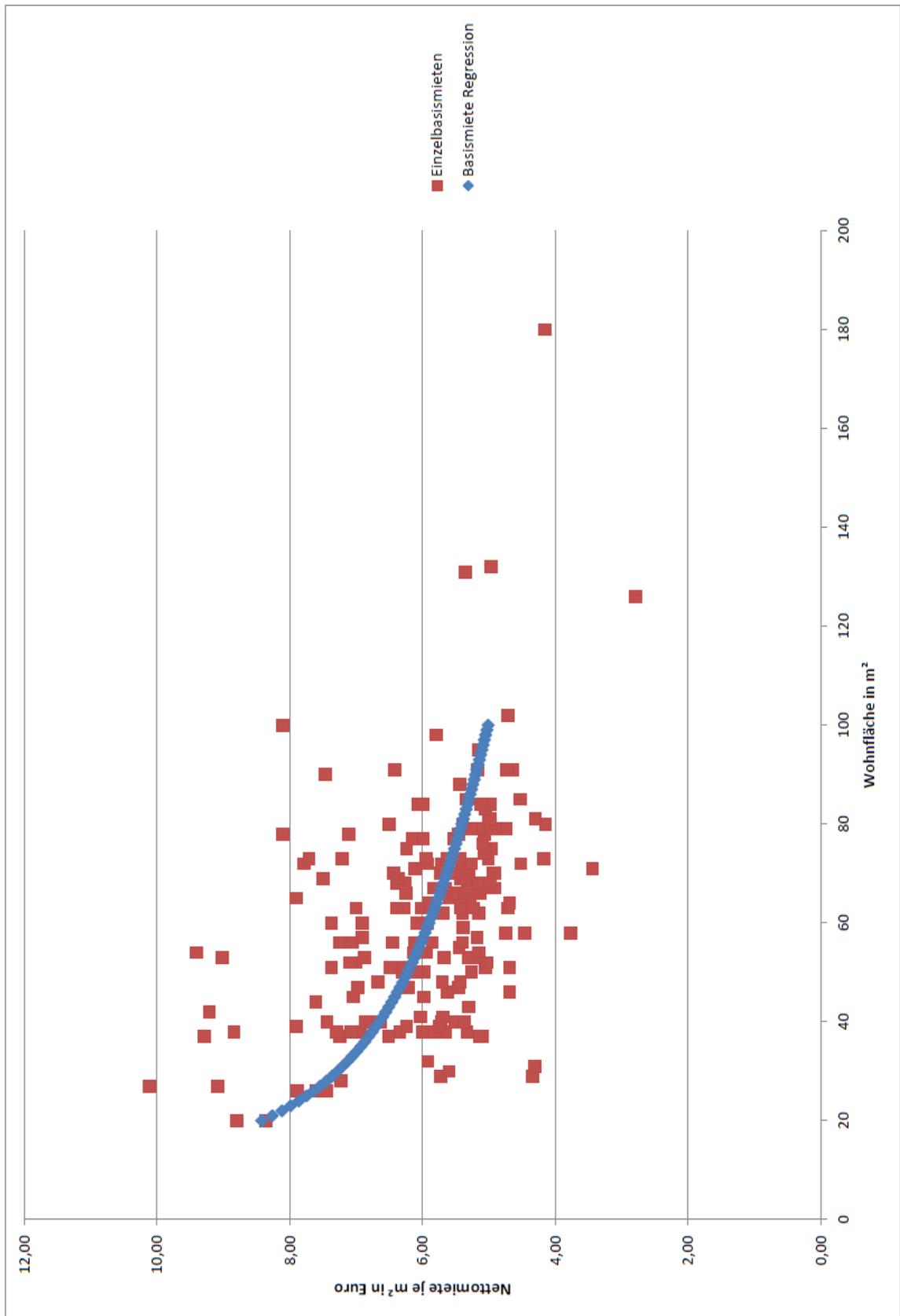


Abbildung 1: Regressionsfunktion pro m<sup>2</sup> in Euro in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Der Geltungsbereich des Mietspiegels wird auf den Wohnflächenbereich zwischen 20 qm und 90 qm begrenzt, weil nur in dieser Spanne statistisch sichere Aussagen getroffen werden können.

Tabelle 7.1 zeigt die Ergebnisse für alle Wohnungen zwischen 20 qm und 90 qm des Mietspiegels 2019.

<b>Wohnfläche</b>	<b>Basismiete</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Basismiete</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Basismiete</b>
<b>qm</b>	<b>Euro/qm</b>	<b>qm</b>	<b>Euro/qm</b>	<b>qm</b>	<b>Euro/qm</b>
<b>20</b>	8,42	<b>45</b>	6,42	<b>70</b>	5,63
<b>21</b>	8,26	<b>46</b>	6,38	<b>71</b>	5,61
<b>22</b>	8,12	<b>47</b>	6,34	<b>72</b>	5,59
<b>23</b>	7,98	<b>48</b>	6,30	<b>73</b>	5,56
<b>24</b>	7,86	<b>49</b>	6,26	<b>74</b>	5,54
<b>25</b>	7,75	<b>50</b>	6,22	<b>75</b>	5,52
<b>26</b>	7,64	<b>51</b>	6,19	<b>76</b>	5,49
<b>27</b>	7,54	<b>52</b>	6,15	<b>77</b>	5,47
<b>28</b>	7,45	<b>53</b>	6,12	<b>78</b>	5,45
<b>29</b>	7,36	<b>54</b>	6,09	<b>79</b>	5,43
<b>30</b>	7,28	<b>55</b>	6,05	<b>80</b>	5,41
<b>31</b>	7,20	<b>56</b>	6,02	<b>81</b>	5,38
<b>32</b>	7,13	<b>57</b>	5,99	<b>82</b>	5,36
<b>33</b>	7,06	<b>58</b>	5,96	<b>83</b>	5,34
<b>34</b>	6,99	<b>59</b>	5,93	<b>84</b>	5,32
<b>35</b>	6,93	<b>60</b>	5,90	<b>85</b>	5,30
<b>36</b>	6,87	<b>61</b>	5,87	<b>86</b>	5,28
<b>37</b>	6,81	<b>62</b>	5,84	<b>87</b>	5,26
<b>38</b>	6,75	<b>63</b>	5,82	<b>88</b>	5,24
<b>39</b>	6,70	<b>64</b>	5,79	<b>89</b>	5,22
<b>40</b>	6,65	<b>65</b>	5,76	<b>90</b>	5,20
<b>41</b>	6,60	<b>66</b>	5,74		
<b>42</b>	6,55	<b>67</b>	5,71		
<b>43</b>	6,51	<b>68</b>	5,68		
<b>44</b>	6,46	<b>69</b>	5,66		

Tabelle 7.1: Basismiete pro m<sup>2</sup> in Euro nach Wohnfläche

Tabelle 7.2 zeigt die Ergebnisse für alle Wohnungen zwischen 20 qm und 90 qm nach Fortschreibung mit 4,4 % des Mietspiegel 2019.

<b>Wohnfläche</b>	<b>Basismiete</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Basismiete</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Basismiete</b>
<b>qm</b>	<b>Euro/qm</b>	<b>qm</b>	<b>Euro/qm</b>	<b>qm</b>	<b>Euro/qm</b>
<b>20</b>	8,79	<b>45</b>	6,70	<b>70</b>	5,88
<b>21</b>	8,62	<b>46</b>	6,66	<b>71</b>	5,86
<b>22</b>	8,48	<b>47</b>	6,62	<b>72</b>	5,84
<b>23</b>	8,33	<b>48</b>	6,58	<b>73</b>	5,80
<b>24</b>	8,21	<b>49</b>	6,54	<b>74</b>	5,78
<b>25</b>	8,09	<b>50</b>	6,49	<b>75</b>	5,76
<b>26</b>	7,98	<b>51</b>	6,46	<b>76</b>	5,73
<b>27</b>	7,87	<b>52</b>	6,42	<b>77</b>	5,71
<b>28</b>	7,78	<b>53</b>	6,39	<b>78</b>	5,69
<b>29</b>	7,68	<b>54</b>	6,36	<b>79</b>	5,67
<b>30</b>	7,60	<b>55</b>	6,32	<b>80</b>	5,65
<b>31</b>	7,52	<b>56</b>	6,28	<b>81</b>	5,62
<b>32</b>	7,44	<b>57</b>	6,25	<b>82</b>	5,60
<b>33</b>	7,37	<b>58</b>	6,22	<b>83</b>	5,57
<b>34</b>	7,30	<b>59</b>	6,19	<b>84</b>	5,55
<b>35</b>	7,23	<b>60</b>	6,16	<b>85</b>	5,53
<b>36</b>	7,17	<b>61</b>	6,13	<b>86</b>	5,51
<b>37</b>	7,11	<b>62</b>	6,10	<b>87</b>	5,49
<b>38</b>	7,05	<b>63</b>	6,08	<b>88</b>	5,47
<b>39</b>	6,99	<b>64</b>	6,04	<b>89</b>	5,45
<b>40</b>	6,94	<b>65</b>	6,01	<b>90</b>	5,43
<b>41</b>	6,89	<b>66</b>	5,99		
<b>42</b>	6,84	<b>67</b>	5,96		
<b>43</b>	6,80	<b>68</b>	5,93		
<b>44</b>	6,74	<b>69</b>	5,91		

Tabelle 7.2: Basismiete pro m<sup>2</sup> in Euro nach Wohnfläche (Fortschreibung des Mietspiegels mit 4,4 %)

Mietpreisbeeinflussende Verhandlungen zwischen Vermieter und Mieter blieben bei der Mietspiegelerstellung unberücksichtigt. Die Wohnungsmärkte sind unvollkommene Märkte, in denen es beispielsweise möglich ist, dass für identische Wohnungen unterschiedliche Preise verlangt werden.

### 6.3 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Der Mietspiegel 2021 wurde nach dem sogenannten „Regensburger Modell“ erstellt. Dieser Modellansatz wurde in den 80er Jahren von der Universität Regensburg in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut speziell für die Mietspiegelerstellung entwickelt. Der Modellansatz ist multiplikativ-additiv, wie die folgende Formel verdeutlicht:

$$NM \cong f(\text{wfl}) \times (1 + a_1 y_1 + \dots + a_n y_n)$$

NM = Nettomiete

f (wfl) = Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$a_i$  = Regressionskoeffizienten der Variablen  $y_i$

$y_i$  = Werte der unabhängigen Variablen

Das Prinzip lässt sich in drei Stufen darstellen:

#### *Stufe 1*

Der erste Faktor stellt die Basismiete vor, welche als Funktion f (wfl) in Abhängigkeit von der Wohnfläche mittels Regressionsmethode geschätzt wird.

#### *Stufe 2*

Da die Wohnfläche einen Großteil, aber nicht alle Mietunterschiede im Amtsbereich erklären kann, wird in der zweiten Stufe untersucht, welche Merkmale einen mietpreisbildenden Einfluss haben. Dieser Teil der Untersuchung wird durch den Term  $(1 + a_1 y_1 + \dots + a_n y_n)$  ausgedrückt. Er enthält die prozentualen Zu- und Abschläge der Wohnwertmerkmale ( $a_1, \dots, a_n$ ) sowie zugeordnete Dummyvariablen ( $y_1, \dots, y_n$ ). Ist ein Wohnwertmerkmal vorhanden, so erhält die Dummyvariable den Wert 1, ansonsten 0.

#### *Stufe 3*

In der dritten Stufe werden die Ergebnisse der ersten und zweiten Stufe zu der oben genannten Gesamtformel miteinander verknüpft.

Amt Mönchgut-Granitz  
 Der Amtsvorsteher  
 -Liegenschaften/Abgaben-  
 Göhrener Weg 1  
 18586 Ostseebad Baabe

**Fragebogen  
 Mietspiegel 2019**

— **Angaben zum Eigentümer**

Name, Vorname

Straße/Hs-  
 Nr. , PLZ/Ort

**Adresse der Wohnung**

Straße/Hs-  
 Nr. , PLZ/Ort

**Teil I**

1. Wurde die derzeitige Grundmiete (Nettokaltmiete) vor dem 01.08.2015 vereinbart oder letztmalig geändert?  ja  nein
2. Liegen für die Wohnung mehrere Mietverhältnisse/Mietverträge vor?  ja  nein
3. Wird die Wohnung überwiegend gewerblich genutzt?  ja  nein
4. Haben Sie die Wohnung aus besonderen Gründen verbilligt vermietet oder handelt es sich um eine Dienst- oder Werkwohnung?  ja  nein
5. Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert vermietet?  
 (Eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als Möblierung.)  ja  nein
6. Haben Sie die Wohnung nur vorübergehend (maximal ein Jahr) vermietet?  ja  nein
7. Verfügt die Wohnung nur über ein Außen-WC oder eine Trockentoilette?  ja  nein

## Teil II

## Adresse der Wohnung

Straße/Hs-  
Nr. , PLZ/Ort

1. Einfamilienhaus  ja  nein  
 Zweifamilienhaus  ja  nein  
 Mehrfamilienhaus  ja  nein
2. Wann wurde die Grundmiete (nettokalt) letztmalig geändert (Datum)?
3. unbefristeter Mietvertrag  ja  nein  
 Zeitmietvertrag  ja  nein  
 Staffelmietvertrag  ja  nein  
 Untermietvertrag  ja  nein  
 Indexmietvertrag  ja  nein
4. Wie hoch ist die monatliche Grundmiete (nettokalt) für die Wohnung im August 2019 (Euro, Cent)?
5. Welcher Gesamtmietbetrag wird im August 2019 gezahlt? (Nettokaltmiete + Mietnebenkostenvorauszahlung)
6. Wie hoch sind die festgelegten Beträge im August 2019 für:  
 Betriebskosten (kalt)   
 Heiz- und Warmwasserkosten   
 sonstige Zuschläge (z.B. Garage)   
 Betriebskosten (gesamt)
- Wenn nur Betriebskosten (gesamt) angegeben:  
 Sind darin die Kosten für Heizung und Warmwasser enthalten?  ja  nein
7. Wohnfläche laut Mietvertrag
8. Wohnräume insgesamt (Anzahl; ohne Küche, Bad, WC und Flur)   
 davon Wohnräume über 6 m<sup>2</sup>
9. Dachgeschosswohnung  ja  nein  
 Maisonette  ja  nein  
 Penthouse-Wohnung  ja  nein  
 Mehrgeschosswohnung  ja  nein  
 Apartmentwohnung  ja  nein
10. Verfügt die Wohnung über eine besondere Deckenausstattung? (Stuck, Holzkassetendecke)  ja  nein
11. Balkon  Größe   
 weiterer Balkon  Größe   
 Loggia  Größe   
 (Dach-)Terrasse  Größe   
 Veranda  Größe   
 Garten zur alleinigen Nutzung  Größe   
 parkähnliches Grundstück  Größe

12. Gibt es in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als 50% der Fläche) hochwertige Fußböden in gutem Zustand?  
(Echtholz-, Fertigparkett, Natursteine, Kork, PVC-Designerbeläge)  ja  nein
13. Gehört zur Wohnung ein Pkw-Stellplatz, eine (Tief-)Garage auf dem Grundstück? (nur wenn in Kaltmiete enthalten)  ja  nein
14. Ist die Wohnung ohne Überwindung von Stufen zugänglich?  
(schwelfreier Zugang, Aufzug, Rampe)  ja  nein
15. Barrierefreie Wohnung  
(schwelfreier Zugang laut Nr. 14 und Schwelfreiheit in der Wohnung, barrierefreier Sanitärbereich)  ja  nein
16. Gibt es innerhalb der Wohnung einen Abstellraum?  
(außerhalb der Küche, mindestens 1 m<sup>2</sup>)  ja  nein
17. Gibt es außerhalb der Wohnung einen zugehörigen Abstellraum?  
(abschließbares Kellerabteil/Bodenkammer, in der Kaltmiete enthalten)  ja  nein
18. Waschmaschinenanschluss in der Wohnung  ja  nein
19. Durchgangszimmer vorhanden?  ja  nein
20. einbruchshemmende Wohnungstür  
(mindestens Widerstandsklasse WK 3 bzw. RC 3)  ja  nein
21. einbruchshemmende Hauseingangstür  
(mindestens Widerstandsklasse WK 3 bzw. RC 3)  ja  nein
22. Verschattungselemente (Markisen, Rollläden, Fensterläden) in allen Wohn- und Schlafräumen  ja  nein
23. Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischen Türöffner  ja  nein
24. Jahr der Bezugfertigkeit
25. Wie viele Geschosse hat das Gebäude einschließlich Dachgeschoss?
26. In welchem Geschoss liegt die Wohnung?
27. Aufzug  ja  nein
28. Waschmaschinenraum mit Anschlüssen für jede Wohnung  
(in Nettokaltmiete enthalten)  ja  nein
29. gemeinschaftlicher Abstellraum/Trockenraum  ja  nein
30. Fahrradabstellschuppen auf dem Grundstück  
(in Nettokaltmiete enthalten)  ja  nein
31. Bad und WC getrennt  ja  nein  
 Bad und WC zusammen  ja  nein  
 Bad mit Dusche  ja  nein  
 Bad mit Wanne  ja  nein  
 Bad mit Wanne und separater Dusche  ja  nein
32. weitere Bäder in der Wohnung  ja  nein

33. Wände im (Haupt-)Bad mindestens auf 1,50 m gefliest  
Wände im (Haupt-)Bad vollständig gefliest
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
34. Fenster im Bad  
Doppel- oder zwei Waschbecken  
Handtuchwandheizkörper  
Fußbodenheizung  
Badewanne mit Tür bzw. Duschwannenkombination  
bodengleiche/ebenerdige Dusche
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
35. Fenster in der Küche  
Wände im Arbeitsbereich gefliest/mit wasserfesten Materialien geschützt  
Fußboden gefliest oder Naturstein  
Speisekammer
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
36. Ist eine Heizung vorhanden, durch die alle Wohnräume beheizt werden?  
Heizungsart
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
|                          |    |                          |      |
37. Besonderheiten bei der Heizungsausstattung  
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung  
zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe vorhanden (Kamin, Ofen)  
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung vorhanden
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
38. Die Wohnung hat überwiegend  
(wärme-)isoliertverglaste Fenster  
nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster  
einfach verglaste Fenster
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
39. Wurden in den letzten 10 Jahren Elektroinstallationen durchgeführt?
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
40. Sind die Stromkreise überwiegend mit FI-Schutzschalter abgesichert?
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
41. Dämmung  
Gebäudeaußenwand  
Dach  
Heizungsleitungen
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
42. Beträgt die Dicke der Außenwände mindestens 40 cm?
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
43. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
44. Energieausweis  
Größe der gesamten Gebäudenutzfläche  
Datum der Ausstellung  
Bedarfsausweis vorhanden  
Wert für den Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Wert für den Primärenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Verbrauchsausweis vorhanden  
Verbrauchskennwert in kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Im Verbrauchskennwert der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten?
- |                          |    |                          |      |
|--------------------------|----|--------------------------|------|
|                          |    |                          |      |
|                          |    |                          |      |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
|                          |    |                          |      |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
|                          |    |                          |      |
| <input type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |



Amt: Liegenschaften / Abgaben  
Bearbeiter: Frau Lange  
Zimmer: 39  
Telefon: 038303 16-433  
Fax: 038303 85907 bzw. 038303 87368  
E-Mail: [beitraege@amt-moenchgut-granitz.com](mailto:beitraege@amt-moenchgut-granitz.com)  
Internet: [www.amt-moenchgut-granitz.de](http://www.amt-moenchgut-granitz.de)

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen

Datum  
03.07.2019

### Schriftliche Befragung zur Erstellung eines Mietspiegels für die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz

#### Objekte:

Sehr geehrte/r ,

erstmalig seit 1998 soll für die amtsangehörigen Gemeinden ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgestellt und veröffentlicht werden. Hierzu ist es erforderlich, den relevanten Wohnungsbestand und die Miethöhen zu ermitteln. Aufgrund der voraussichtlich geringen Datenbasis wurde eine Auskunftspflicht festgesetzt (§ 3 der Satzung des Amtes Mönchgut-Granitz vom 19.06.2019 über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erhebung von Daten für die Erstellung eines Mietspiegels und dem Merkblatt zur Informationspflicht)

Der Mietspiegel gibt den Mietern, Vermietern, Gerichten und Behörden auf unkomplizierte und kostensparende Weise Auskunft über das aktuelle Mietniveau in den Gemeinden des Amtsbereiches.

Sie werden hiermit aufgefordert, den Fragebogen vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen und bis zum **30.08.2019** im beigefügten frankierten Rückumschlag zurückzusenden.

Sollten Ihrerseits Fragen auftauchen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Lange  
Sachbearbeiterin Steuern/Beiträge

#### Anlagen

Sprechzeiten: Dienstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr Donnerstag: 9:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr

Bankverbindungen: Sparkasse Vorpommern: IBAN: DE94 1505 0500 0831 2404 66 BIC: NOLADE21GRW  
Pommersche Volksbank eG: IBAN: DE90 1309 1054 0001 4208 87 BIC: GENODEF1HST  
Deutsche Bank AG: IBAN: DE96 1307 0000 0210 4180 00 BIC: DEUTDE33HAN  
Deutsche Kreditbank AG: IBAN: DE58 1203 0000 0000 1008 42 BIC: BYLADEM1001



**Merkblatt zur Informationspflicht gemäß Artikel 13 der Verordnung (EU) 2016/679 vom 27.04.2016  
und gemäß § 15 Landesstatistikgesetz M-V (LStatG)  
zur Eigentümerbefragung für die Erstellung des Mietspiegels**

**1. Verantwortlich für die Erhebung**

Für die Erhebung ist verantwortlich:

Amt Mönchgut-Granitz  
Der Amtsvorsteher  
Abteilung Liegenschaften/Abgaben  
Göhrener Weg 1  
18586 Ostseebad Baabe

**2. Datenschutzbeauftragte**

Zweckverband Elektronische Verwaltung  
in Mecklenburg-Vorpommern (eGo-MV)  
Frau Kaiser  
Eckdrift 103  
19061 Schwerin

**3. Zweck, Art und Umfang der Eigentümerbefragung**

Um für die Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz einen qualifizierten Mietspiegel erstellen zu können, ist die schriftliche Befragung der Wohnungseigentümer erforderlich. Hierzu dient der beigefügte Fragebogen.

**4. Statistische Geheimhaltung**

Die erhobenen Daten werden nur für die Erarbeitung des Mietspiegels verwendet. Die mit der Erhebung und Auswertung befassten Personen der erhebenden Behörde sind zur Verschwiegenheit verpflichtet. Andere Personen haben keinen Zugang zu den Daten.

**5. Pflicht der Auskunftserteilung**

Die Befragten sind gemäß § 3 der Mietspiegelsatzung des Amtes Mönchgut-Granitz zur schriftlichen Auskunft verpflichtet. Die Auskunftserteilung kann auch auf den Verwalter der Wohnung übertragen werden.

**6. Für die Durchführung der Erhebung verwendete Hilfsmerkmale**

Zur technischen Durchführung der Erhebung werden als Hilfsmerkmale Name, Anschrift des Eigentümers und die weiteren Fragen auf Seite 1 des Fragebogens verwendet. Diese Hilfsmerkmale werden von den Erhebungsmerkmalen getrennt gespeichert und gelöscht, sobald die Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit abgeschlossen ist.

**7. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung**

Gemäß § 14 Absatz 5 LStatG haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung bei der Durchführung der Kommunalstatistik keine aufschiebende Wirkung.

**8. Weitere gesetzliche Grundlagen**

Die Rechtsgrundlagen für die Erstellung eines Mietspiegels bilden die §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 und der letzten Änderung durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.01.2019 sowie die Satzung des Amtes Mönchgut-Granitz vom 19.06.2019 über die Durchführung einer Kommunalstatistik zur Erstellung eines Mietspiegels (Mietspiegelsatzung).