

Teilnehmer bei der Erstellung des 1. Mietspiegels der Gemeinde Helgoland

Es wurden alle Eigentümer von Wohneigentum auf der Insel Helgoland angeschrieben und gebeten, den beiliegenden Fragebogen auszufüllen und wieder zurück zu geben.

Viele der Angeschriebenen haben bei der Erstellung des Mietspiegels mitgeholfen. Natürlich konnten nicht alle Fragebögen aus unterschiedlichen Gründen genutzt werden.

Hier eine Aufstellung der Teilnehmer:

• unvollständige Angaben und Gewerbenutzung	18 Teilnehmer
• Ferienwohnungen und Eigennutzungen	44 Teilnehmer
• Ferienwohnungen und Eigennutzungen und Gewerbe tel. geklärt	18 Teilnehmer
• sozialer Wohnungsbau	16 Teilnehmer
• Einfamilienhäuser	40 Teilnehmer
• Zweifamilienhäuser	15 Teilnehmer
• Standardwohnungen	92 Teilnehmer

Somit haben sich insgesamt 243 Teilnehmer (Objekte) an dieser Aktion beteiligt.

Aufgrund dieser sehr guten Resonanz wurde die Erstellung des Mietspiegels ausgeweitet. Neben dem eigentlichen Mietspiegel für Standardwohnungen wurde nun auch ein Mietspiegel für die Bereiche Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und den sozialen Wohnungsbau angefertigt.

Zu diesen insgesamt jetzt vier verschiedenen Mietspiegeln ist jedoch anzumerken, dass es in einigen Kategorien zu einer Werteberechnung kommt, bei der nur die Angaben eines einzigen Objektes berücksichtigt werden konnten. Daher sind in einem solchen Fall die Werte für den Tiefstpreis, Höchstpreis sowie den Durchschnittswert gleich groß und nur durch ein Objekt zustande gekommen.

Mietspiegel der Gemeinde Helgoland



Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel:

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558 d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage(=ortsübliche Vergleichsmiete), soweit die Übersicht von der Gemeinde erstellt worden ist. Der Mietspiegel weist einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien aus.

Dieser Mietspiegel für die Gemeinde Helgoland gilt nur für Mietwohnungen auf dem freien, nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 180 m².

Nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels fallen:

- preisgebundene, öffentlich geförderte Sozialwohnungen, für die ein Berechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Notunterkünften, Altenwohnungen oder sonstigen Heimen
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgende Wohnraumverhältnisse:

- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 25 m² und über 180 m²
- Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag/-höhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (z.B. Hausmeisterwohnung)
- möbliert/teil- vermieteter Wohnraum (ausgenommen Einbauküche/-schränke)
- Verhältnis aus Untervermietung
- Wohnraum, der nur für einen kurzen Zeitraum (maximal 3 Monate), zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (z.B. Ferienwohnung)
- Wohnraum, für den mehr als ein Mietvertrag besteht
- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird
- nicht abgeschlossener Wohnraum

Die mittlere monatliche Nettokaltmiete aller zu berücksichtigen Wohnungen – unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen – liegt in der Gemeinde Helgoland bei 6,82 Euro/m².

Der Mietspiegel wird als Nettokaltmiete ausgewiesen, d. h. dass hier nur der für die reine Wohnungsnutzung bezahlte Wert steht. Da in den heutigen Mietverträgen meist die Nettokaltmiete eindeutig ausgewiesen wird, erleichtert dies den Vergleich.

Um die Miete einer bestimmten Wohnung mit dem Helgoländer Mietspiegel vergleichen zu können ist es erforderlich, die Nettokaltmiete zu ermitteln.

Ist in den Mietunterlagen die Nettokaltmiete nicht enthalten – Betriebs- oder Nebenkosten sind insgesamt oder teilweise im Mietpreis enthalten und /oder Sonderkonditionen sind vereinbart

Fortsetzung auf Seite 2

worden – so sind die Kosten zunächst abzusetzen, d. h. die Nettokaltmiete ist in diesen Fällen rechnerisch zu ermitteln.

Definitionen:

Die Basis-Nettokaltmiete gibt das mittlere Nettomietniveau für entsprechend definierte Standardwohnungen unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Baualters in Euro/m² pro Monat an.

Als Standardwohnung definiert ist der Wohnraum:

- in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen (jedoch kein Zweifamilienhaus oder Wohnhaus mit mehr als 5 Volletagen)
- mit durchschnittlicher Sanitärausstattung
- ohne besondere Gemeinschaftsanlagen

Folgende Mietbegriffe sind zu unterscheiden:

- Bruttowarmmiete: Miete einschl. aller Betriebskosten und Nebenkosten
- Bruttokaltmiete: Miete ohne Heizungs- und Warmwasserkosten, aber einschl. der übrigen Betriebskosten
- Teilinklusive Miete: Ein Teil der Betriebs- und Nebenkosten ist unaufgeschlüsselt im Grundmietzins enthalten, der andere Teil wird separat abgerechnet
- Nettokaltmiete: Miete nach Abzug aller Betriebskosten und Nebenkosten

Zu den Betriebskosten gehören gemäß §2 Betriebskostenverordnung:

- Betriebskosten für Heizungsanlage
- Betriebskosten für Warmwasserversorgung
- Grundsteuer
- Wasserversorgung (z.B. Grundgebühren, Zählermiete, Verbrauch)
- Entwässerung (Kosten für Haus- und Grundstücksentwässerung)
- Straßenreinigung, Müllabfuhr
- Hausreinigung (z.B. Treppenhausreinigung, Ungezieferbekämpfung)
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung (z.B. Außen- und Treppenhausbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Gebäudeversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantenne
- Betrieb der Waschmaschine und Wäschetrockner
- sonstige laufende Betriebskosten

Zu den Nebenkosten gehören:

- Garagen- oder Stellplatzmiete
- Schönheitsreparaturen

Zu den Sonderkonditionen gehören:

- Zuschläge wegen Möblierung
- Zuschläge wegen Untervermietung oder gewerblicher Nutzung von Teilen der Wohnung
- Ermäßigungen der Miete wegen Mietvorauszahlung, Mieterdarlehen oder Baukostenzuschuss
- Ermäßigungen wegen Geld- oder Eigenleistung in Modernisierung
- vertraglich vereinbarte Sonderleistungen für den Vermieter (z.B. Gartenpflege)
- Zuschläge auf Grund besonderer Lage (z.B. Am Südstrand, Am Falm)

Gültigkeit des Mietspiegels:

Ein Mietspiegel hat gemäß § 558c BGB ein Gültigkeitsdauer von 2 Jahren. Nach Ablauf dieser Frist muss der Mietspiegel der Marktentwicklung angepasst werden. Dies kann durch Stichproben oder durch Hilfe des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland geschehen.

Handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, d. h. wenn der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde anerkannt worden ist, muss zusätzlich zu der zweijährlichen Aktualisierung alle 4 Jahre der Mietspiegel neu erstellt werden.

Anwendungsbereiche für den Mietspiegel:

Die Erstellung eines Mietspiegels für die Gemeinde Helgoland kann in vieler Hinsicht Beachtung finden.

- Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt wird transparenter
- Verringerung der Kosten und des Zeitaufwandes für die Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall
- Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen zu diesem Thema erleichtert
- Abschluss neuer Mietverträge (keine Preisempfehlung aber Orientierungshilfe)
- Aufdeckung von Mietpreisüberhöhungen (Miete darf nicht in auffälligem Missverhältnis zur ortsüblichen Miete stehen (Mietwucher))
- Begründung bei Mieterhöhungsverlangen (geregelt durch die §§ 557 ff. BGB)

Erstellter Mietspiegel:

Die für die einzelnen Kategorien erstellten Mietspiegel für die Gemeinde Helgoland lauten wie folgt:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Standardwohnungen (eigentlicher Mietspiegel) | 6,82 €/m ² |
| • Einfamilienhäuser | 6,80 €/m ² |
| • Zweifamilienhäuser | 6,46 €/m ² |
| • sozialer Wohnungsbau | 5,10 €/m ² |