

Der Gutachterausschuss für Grund-
stückswerte in der Stadt Bielefeld



Gutachterausschuss für Grundstückswerte • 33597 Bielefeld

Datum: 09.04.2018

An den Bezirksbürgermeister
der BZV Dornberg
Herrn Paul John
über das Büro des Rates
Herrn Marco Imkamp

Aktenzeichen

Bei Antwort bitte angeben

Es informiert Sie:

Herr Strathoff

Telefon 0521/ 51-2678

Telefax 0521/ 51-3433

gutachterausschuss@bielefeld.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

- Ihre Anfrage vom 05.04.2018 – Drucksache: 6499/2014-2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Vollmer,

im Folgenden beantworte ich Ihre Fragen bezüglich der Einstufung der Wohnlage, die an uns über die Bezirksvertretung Dornberg weitergeleitet wurden.

Die Verwaltung ist nicht federführend verantwortlich für die Einstufung einer bestimmten Wohnlage. Sie bedient sich vielmehr der Festlegung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld (im Folgenden abgekürzt Gutachterausschuss genannt).

Der Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes NRW ist ein unabhängiges, in seinen fachlichen Entscheidungen nicht an Weisungen gebundenes Gremium.

Dieser Ausschuss ist durch die Bezirksregierung Detmold mit auserwählten Fachleuten besetzt worden, die sich schon aufgrund Ihrer eigenen Tätigkeit tagtäglich mit Immobilien-, Mietpreisen und zwangsläufig auch mit einer unabhängigen und neutralen Einschätzung der Wohnlage beschäftigen.

Das Ergebnis ist die Einstufung der Wohnlage um das Wohngebiet „Wellensiek“ als gut.

Diese Einschätzung gilt nicht erst seit heute, sondern seit jeher. Hierzu verweise ich auf die einschlägigen Definitionen der Wohnlagen hin, insbesondere auf die Definitionen im Mietspiegel, nicht nur bezogen 2018, sondern auch der Vorjahre.

Für das Erstellen eines qualifizierten Mietspiegels gibt es klare gesetzlichen Vorgaben. Nach § 558 Abs. 2 i. V. mit § 558d BGB gehört u.a. auch die Wohnlage zu den preisbildenden Faktoren, die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit einzubeziehen ist.

Dienstgebäude u. Lieferanschrift:

Geschäftsstelle (Technisches Rathaus)

August-Bebel-Str. 92, 33602 Bielefeld

3. Etage/ Zimmer 392

www.bielefeld01.de/gutachterausschuss/

www.borisplus.nrw.de

gutachterausschuss@bielefeld.de

Sprechzeiten:

Montag-Freitag 08.00-12.00 Uhr

Donnerstag 08.00-12.00 Uhr
und 14.30-18.00 Uhr

im Übrigen nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Stadtbahn Linien 3

Haltestelle: August-Schröder-Str.

Konten der Stadtkasse Bielefeld

Sparkasse Bielefeld Nr. 26

(BLZ 480 501 61)

IBAN : DE09 4805 0161 0000 0000 26

BIC: SPBIDE3XXX

und bei weiteren

Bielefelder Geldinstituten

Postbank Hannover Nr. 20-307

(BLZ 250 100 30)

Hierzu ist es erforderlich, dass die Wohnlage zwingend unabhängig und neutral bestimmt wird und nicht von subjektiven Eindrücken geprägt wird.

Geschieht dies nicht, verliert der Mietspiegel seine Qualifizierung, die sich über Jahre hinweg in Bielefeld bei allen Interessenvertretern, aber auch bei Gerichtsverfahren zuverlässig bewährt hat.

Aus Sicht des Gutachterausschusses kann ich nur eindringlich an alle Beteiligten appellieren, aus dem Modernisierungs- bzw. Ausstattungsgrad einer Wohnung, ob gut oder schlecht, nicht die Einschätzung der Wohnlage abzuleiten (s. Definition). Sollte es zum Modernisierungs- bzw. Ausstattungsgrad unterschiedliche Auffassungen geben, der ohne Frage Einfluss auf eine angemessene Miethöhe hat, sind diese zwischen Vermietern und Mietern direkt zu klären. Alles andere würde einem bewussten Umgang, wie vom Gesetzgeber unterstellt, zu widerlaufen.

Nichtsdestotrotz überprüft der Gutachterausschuss seine Entscheidungen zu den Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet regelmäßig. Unsicherheiten im Quartier (wie z. B. Einbrüche, Vandalismus, Bandenbildung etc.) beeinflussen fraglos das Image einer Lage. Allerdings muss dieses „Image der Unsicherheit“ über längere Zeiträume erkennbar und den Marktteilnehmern allgemein bekannt sein. Dann verändern sich automatisch die zu erzielenden Immobilienpreise und Mieten in der Wohnlage und somit auch durchaus die Wohnlage. Die aktuelle Marktsituation spiegelt aber genau das Gegenteil wider!

Ich hoffe Ihre Fragen beantwortet zu haben und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Nuß
(Vorsitzender)

Ergänzung der vorstehenden Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 09.04.2018

Der Mietspiegel hat keinen regelnden Charakter. Es handelt sich vielmehr um eine Orientierungshilfe, die es den (Miet-)Vertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung verschiedener Merkmale eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Zur Wohnlage eines konkreten Gebäudes macht der Mietspiegel keine Angaben. Es werden lediglich Definitionen für die verschiedenen Wohnlagen vorgegeben, in die die konkrete Wohnlage individuell im Rahmen des privatrechtlichen Mietvertragsverhältnisses eingestuft werden kann. Als Hilfsmittel kann zur Orientierung die Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses in der Stadt Bielefeld herangezogen werden. Diese ist jedoch nicht verbindlich. Es wird im Mietspiegel ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels ist.

Die Festlegung der Wohnlage sowie u.a. des Modernisierungs- bzw. Ausstattungszustandes haben Einfluss auf die individuelle Miethöhe. Ihre Rechtmäßigkeit ist ausschließlich im privatrechtlichen Verfahren des Mieterhöhungsverlangens zu prüfen und ggfls. gerichtlich zu klären.

gez.
Ellermann