



GERA



Mietspiegel 2017

Impressum**Herausgeber:**

Stadt Gera

Dezernat Soziales

Fachdienst Soziales

Gagarinstraße 99–101

07545 Gera

Fachdienst.Soziales@gera.de

Ansprechpartner

Fachgebiet Wohnen/finanzielle Hilfen

Telefon 0365 838-3171

Foto Titelseite:

Stadt Gera



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der vorliegende Mietspiegel 2017 ist der 9. Mietspiegel für die Stadt Gera seit 1992. In dieser Zeit hat jeder Mietspiegel für sich einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestsetzung geleistet.

Der Mietspiegel 2017 ist wie seine Vorgänger ein einfacher Mietspiegel, der gemeinsam von der Stadt Gera und Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erarbeitet wurde. Mein Dank gilt allen Mitgliedern des Arbeitskreises 9. Mietspiegel für ihr Engagement sowie die konstruktive und sachkundige Zusammenarbeit als wesentliche Voraussetzungen für das gute Gelingen und die Qualität der Broschüre.

Der Mietspiegel 2017 beruht auf einer umfangreichen, damit aussagekräftigen und verlässlichen Erhebung von aktuellen Mietdaten. Darin wird die Marktentwicklung in unserer Stadt aktuell abgebildet.

Die nunmehr vorliegenden Mietpreisspannen widerspiegeln die ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmieten pro Quadratmeter) in Gera für Wohnungen bestimmter Größen und Baujahre.

Neben der Überarbeitung des Punktesystems zur Bestimmung der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale wurde auch wieder der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung einer Wohnung bei der Ermittlung des Mietpreises Rechnung getragen. Die Energieeffizienz von Wohngebäuden wird uns auch in Zukunft mehr denn je begleiten. Sie erhöht nicht nur den Wohnkomfort, sondern senkt auch die laufenden Energiekosten für Heizung und Warmwasser.

Der aktuelle Mietspiegel bietet in bewährter Weise eine transparente Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Mieter und Vermieter.

So können Mieterinnen und Mieter den Mietspiegel als Anhaltspunkt für den Abschluss von neuen Mietverträgen und zur Prüfung von geplanten Mieterhöhungen für bestehende Verträge nutzen. Vermietern dient der Mietspiegel ebenso als Grundlage für die Einordnung der jeweiligen Wohnung.

Damit soll der Mietspiegel helfen, einen sicheren Überblick über das Mietniveau in unserer Stadt Gera zu erhalten und Konflikten zwischen Mietparteien vorzubeugen.

Sandra Wanzar
Dezernentin Soziales

Inhalt

Entstehung	3
Aufgaben und Ziele / Gesetzliche Grundlagen	4
Anwendbarkeit	4
Bewertung einer Wohnung	5 - 6
Anwendung der Merkmale und Kriterien zur Bestimmung des Wohnwertes und der Wohnlage zur Einordnung in die Mietpreisspannen	7
Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung	8
Kriterien zur Wohnlage	9
Mietspiegel	10
Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle	10
Beispiele für die Anwendung des Mietspiegels	11 - 13
Anlage: gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	14 - 16

Entstehung

Die Erstellung dieses 9. Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Gera unter fachlicher Begleitung eines Arbeitskreises, bestehend aus Interessenvertretern der Mieter und Vermieter. Diesem Arbeitskreis gehörten an:

Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V.
Stadtteilbüro Bieblach
Stadtteilbüro Gera-Lusan
geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung M. Votteler
Haus & Grund Gera e.V.
TAG Wohnen & Service GmbH
GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
Wohnungsbaugenossenschaft UNION eG
Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG
Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG

Für den aktuellen Mietspiegel wurde wieder eine umfangreiche Datenerhebung durchgeführt. Vermieter stellten Mietdaten von rund 7.900 Wohnungen zur Verfügung, womit der Mietspiegel erneut auf umfassenden und belastbaren Zahlen von Mietwerten in Gera basiert.

Der besondere Dank gilt an dieser Stelle allen Vermietern, die diese Aufgabe unterstützt und auf freiwilliger Basis Daten zu den Wohnungen ihres Bestandes geliefert haben.

Erhoben wurden ausschließlich Neuvertragsmieten und geänderte Bestandsmieten (ausgenommen Mieterhöhungen nach § 560 BGB) im Zeitraum vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2016 für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mit dem seit 1. Mai 2013 gültigen Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) wurde mit einer Ergänzung in § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (siehe Anlage) klargestellt, dass auch energetische Merkmale zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen von Wohnraum gehören und demnach bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind.

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden und entsprechende Einzelmaßnahmen, auch unter Beachtung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), tragen dazu bei, dass der Anteil besonders energieeffizienter Wohnungen steigt. Der damit verbundene höhere Wohnwert dieser Wohnungen wird zukünftig vermehrt zu Differenzierungen in der Miethöhe führen.

Dem neuen Kriterium -energetische Ausstattung und Beschaffenheit- einer Wohnung wird in diesem Mietspiegel nochmals erweitert Rechnung getragen, zum einen im überarbeiteten Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung und

zum anderen bei den besonders wohnwerterhöhenden Merkmalen zur Erhebung eines Aufschlages auf den festgestellten Mietpreis. Hier finden auch Wohnungen mit hoher Energieeffizienz zum Vorteil der Mieter Berücksichtigung.

Unterschieden nach Wohnungsgrößen und Baujahren werden jeweils eine Mietpreisspanne sowie deren Basiswert ausgewiesen. Mit diesen Mietpreisspannen wird das durchschnittliche Mietniveau in der Stadt Gera für Wohnungen vergleichbarer Größe und vergleichbarer Baualtersklasse abgebildet.

Aufgaben und Ziele/gesetzliche Grundlagen

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der vorliegende Mietspiegel stellt einen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB dar.

Er ist eines von drei alternativen Instrumentarien, die im Gebiet der Stadt Gera neben einem Sachverständigengutachten und der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 558 a Abs. 2 Ziffer 1 BGB kann auf den vorliegenden Mietspiegel zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete Bezug genommen werden.

Der Mietspiegel bildet das örtliche Mietniveau ab und ermöglicht somit die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für Mieter ist so leicht festzustellen, ob ein Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete beachtet.

Der Mietspiegel sollte auch zur Orientierung bei der Neuvermietung von Wohnungen dienen.

Anwendbarkeit

Der Mietspiegel setzt keine Mietpreise fest, sondern ist als Richtlinie zur Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen. Er ist auf die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen und für Einfamilienhäuser nicht anwendbar. Dieser Mietspiegel gilt ebenfalls nicht für Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, sondern gewerblich genutzt werden. Im vorliegenden Mietspiegel werden nur Grundmieten (Netto-Kaltmieten) ausgewiesen.

Der Mietspiegel tritt zum 1. August 2017 in Kraft.

Bewertung einer Wohnung

Bei den Merkmalen, hinsichtlich derer die einzelnen Wohnungen bei der Ermittlung der üblichen Entgelte vergleichbar sein müssen, handelt es sich um Größe, Baujahr, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes.

Wohnungsgröße

Entsprechend der Größe der Wohnung erfolgt die Einteilung in eine der folgenden Kategorien:

- kleiner als 45 m²
- 45 m² bis kleiner als 75 m²
- 75 m² bis kleiner als 95 m²
- größer als 95 m².

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung, Teil IV Wohnflächenberechnung § 42 bzw. ab 1. Januar 2004 bei Neuberechnungen auf der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Baujahr

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung ist zur Bestimmung der Baualtersklasse der Zeitpunkt der Bezugfertigkeit des Hauses maßgebend. Auch durch eine grundlegende Sanierung erfolgt keine Änderung des Baujahres des Gebäudes.

Wohnungen, deren überdurchschnittlich hoher Umbauaufwand bzw. Ausstattungsgrad in den wohnwertbestimmenden Merkmalen keine Berücksichtigung findet, können auf den in der Mietspiegeltabelle festgestellten Mietpreis einen Aufschlag von insgesamt maximal 20 Prozent erhalten.

Besonders wohnwerterhöhende Merkmale sind u. a.:

- barrierearmer Zugang und Ausstattung (schwollenloser Zugang zum Haus und zur Wohnung mit Schwellenhöhe $\leq 2,5$ cm, bodengleiche Dusche)
- Nutzbarkeit von Betriebskosten sparenden Energiequellen (Blockheizkraftwerk, Solarthermie, Kraftwärmekopplungsanlagen, Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung u. ä.) sofern der Mieter von dem erzeugten Strom bzw. der Einspeisevergütung einen Vorteil erlangt
- erhebliche Grundrissveränderung
- Dachterrasse
- Maisonette-Wohnung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Mietergarten
- Küche > 15 m²
- Concierge

Wohnlage

In der Mietspiegeltabelle wird das durchschnittliche Mietniveau nach Wohnungsgröße und Baualter abgebildet.

Die an der Entstehung des Mietspiegels beteiligten Partner waren sich darin einig, dass das Kriterium Wohnlage nur einer von vielen wohnwertbestimmenden Faktoren ist und in Gera nicht in herausragender Weise mietwertbestimmend ist.

Um dennoch besonders wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Lagemerkmale zu berücksichtigen, wurden Kriterien definiert, bei deren Vorhandensein Zu- oder Abschläge zum ermittelten Mietwert vorgenommen werden können.

Beschaffenheit und Wohnungsausstattung

Zur Beschaffenheit zählen die Lage der Wohnungen im Haus, die Bauweise, der Zuschnitt und der Instandsetzungszustand. Bei den angegebenen Mieten wird davon ausgegangen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt.

Wiederum wurden die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale überarbeitet, um insbesondere dem aktuellen Ausstattungs- und Sanierungsgrad besser Rechnung zu tragen.

Anwendung der Merkmale und Kriterien zur Bestimmung des Wohnwertes und der Wohnlage zur Einordnung in die Mietpreisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile des Wohnwertes einer Wohnung (z. B. Qualität und Beschaffenheit der Ausstattung sowie Ausstattungsmerkmale, die im Mietspiegel nicht aufgeführt sind) mit Hilfe der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Um die ortsübliche Miete für eine Wohnung festzustellen, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen. Dies erfolgt über den Wohnwert (Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes). Dabei sind nur die wohnwerterhöhenden Merkmale zu berücksichtigen, die dem Vermieter zuzurechnen sind. Die zu den wohnwerterhöhenden Merkmalen gehörenden Punktzahlen sind zusammenzuzählen und mit den entsprechenden Abzügen für wohnwertmindernde Merkmale zu verrechnen. Die so ermittelte Punktzahl A ist Grundlage für die Anwendung der zutreffenden Mietpreisspanne laut Mietspiegel.

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen (Summe Punktzahl = 0) kann der ausgewiesene Basiswert als ortsübliche Miete für diese Wohnungen angesehen werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung weder alle Negativmerkmale noch alle Positivmerkmale auf sich vereinigen kann. Dies hat zur Folge, dass für die Zugrundelegung des niedrigsten Spannenwertes nicht alle Negativmerkmale und für die Erreichung des Spannenhöchstwertes nicht alle Positivmerkmale vorliegen müssen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Spannentieftwert bereits ab der Gesamtpunktzahl von -10 erreicht ist und der Spannenhöchstwert ab der Gesamtpunktzahl von $+10$ anzusetzen ist.

Bei Erreichen einer Punktzahl von $+1$ bis $+10$ oder mehr positiven Punkten wird die Differenz Spannenhöchstwert abzüglich Basiswert durch 10 dividiert und mit der Summe der erreichten $+$ Punkte multipliziert. Das errechnete Ergebnis wird mit dem Basiswert addiert (1. Beispiel).

Bei Erreichen einer Punktzahl von -1 bis -10 oder mehr negativen Punkten wird prinzipiell analog verfahren. Hierbei wird die Differenz zwischen Basiswert und Spannentieftwert gebildet und das errechnete Ergebnis vom Basiswert abgezogen (2. Beispiel).

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der überwiegende Teil der Wohnungen in einer Wohnlage befindet, die keine besonderen Vor- oder Nachteile aufweist. Für den Fall der Abweichung sind zwei wohnwerterhöhende und drei wohnwertmindernde Kriterien definiert worden. Die Feststellung der Kriterien ergibt die Punktzahl B. Pro Kriterium wird jeweils ein Zu- bzw. Abschlag von $0,10 \text{ €/m}^2$ vorgenommen.

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

1. wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Wertung
a Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m ² Grundfläche	+2	
b Bad und WC getrennt oder zweites WC in der Wohnung	+1	
c hochwertiger Fußbodenbelag in der überwiegenden Anzahl der Räume (z.B. Parkett, Kork oder anderer hochwertiger Belag)	+1	
d Angebot der Anmietung eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes	+1	
e Küche mit Fenster	+1	
f Bad mit Fenster	+1	
g Aufzug (bei Wohnungen ab dem 2. OG) sofern es sich nicht um ein Objekt mit >= 7 Etagen handelt	+2	
h einbruchshemmende Hauseingangstür	+1	
einbruchshemmende Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+1	
i zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung (inklusive Balkon, Loggia, Terrasse) > 1 m ² Grundfläche	+1	
j Fassadendämmung > 13 cm Stärke	+2	
Fassadendämmung >= 8cm <=13 cm Stärke	+1	
Fenster mit Dreifachverglasung	+2	
Wärmeerzeuger mit Baujahr ab 2000	+1	
k Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit		
- nicht mehr als 9 Wohnungen je Treppenaufgang	+1	
- nicht mehr als 5 Wohnungen je Treppenaufgang	+2	
l Wohnung ist innenliegend (d. h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben) sofern Fassadendämmung nicht > 13 cm Stärke	+1	
m Außenjalousien an allen Fenstern der Wohnung	+1	
2. wohnwertmindernde Merkmale		
a ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	-1	
b Wohnung im Erdgeschoss bei fehlender Kellerdeckendämmung	-1	
c Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	-2	
d keine grundlegende Sanierung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1991 gebaut wurden):		
- Elektroinstallation		
teilsaniert (nur Bad und Küche)	-1	
nicht saniert	-2	
- Sanitärinstallation (Steigleitungen einschließlich Schall- und Wärmeisolierung)	-1	
- Sanitärausstattung und Fliesen (Fußboden gefliest sowie Nassstrecke mind. 1,60 m hoch)	-1	
- Hausflur/Treppenhaus	-1	
- Fassade (Putz- bzw. Fugensanierung)	-1	
e Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982 (betrifft nicht WBS 70)	-1	
f Fenster der Wohnung		
- Einfachverglasung (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster) oder	-2	
- Verbundfenster (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster) oder	-2	
- Thermofenster vor 1990 (bei mehr als 50 % der Anzahl der Fenster)	-2	
g kein Keller- oder Bodenraum > 2,0 m ² Grundfläche	-1	
h keine Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. Dach	-1	
Punktzahl A		

Kriterien zur Wohnlage

Für jedes zutreffende wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Kriterium soll 1 Punkt abgezogen bzw. zugegeben werden.

Der Wert eines Punktes beträgt 0,10 €/m²

1. wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte	Bewertung
<u>Immission</u> keine Belastung/Beeinträchtigung z. B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ausschließlich Anliegerverkehr ▪ verkehrsberuhigte Zone ▪ ruhige Wohnlage 	+1	<input type="checkbox"/>
<u>Wohnumfeld</u> begehbare Grünflächen am Haus mit Erholungs- und Freizeitwert in gepflegter Wohnumgebung z. B. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartenanlagen oder parkähnliche Grünanlagen oder Wald 	+1	<input type="checkbox"/>
2. wohnwertmindernde Kriterien		
<u>Immission</u> starke Belastung z. B. durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundes- oder Hauptverkehrsstraße oder ▪ produzierendes Gewerbe oder ▪ Industrie oder ▪ Gastronomie oder ähnliches 	-1	<input type="checkbox"/>
<u>Wohnumfeld</u> erhebliche negative optische Einflüsse z. B. durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ überwiegend unberäumte Industriebrachen oder ▪ zerfallene und unbewohnte Bausubstanz oder ▪ ungepflegte oder fehlende Grünflächen und Plätze 	-1	<input type="checkbox"/>
<u>Erreichbarkeit/Infrastruktur</u> Infrastruktur gekennzeichnet durch z. B. <ul style="list-style-type: none"> ▪ ungünstige Verkehrsanbindung oder ▪ nicht vorhandene Versorgungseinrichtungen oder ▪ fehlende medizinische und soziale Einrichtungen 	-1	<input type="checkbox"/>
Punktzahl B	/	

Mietspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Grundmieten in €/m²).
 Angegeben sind die Mietpreisspannen und die hierzu errechneten Basiswerte.

Wohnungsgröße	Baujahr	durchschnittliches Mietniveau der Stadt Gera	
		Mietpreisspannen	Basiswert
< 45 m ²	vor 1950	4,50 – 5,95	4,85
	1950 – 1972	4,40 – 5,80	5,10
	1973 – 1990	3,35 – 6,40	4,70
	1991 – 2006	*4,30 – 6,15*	5,10
	ab 2007	5,65 – 7,70	7,15
45 m ² bis < 75 m ²	vor 1950	3,85 – 5,85	4,90
	1950 – 1972	3,50 – 6,15	5,00
	1973 – 1990	3,00 – 6,30	4,50
	1991 – 2006	4,30 – 7,35	5,75
	ab 2007	5,50 – 7,80	7,00
75 m ² bis < 95 m ²	vor 1950	3,90 – 6,00	4,85
	1950 – 1972	3,85 – 5,70	4,90
	1973 – 1990	3,25 – 6,00	4,50
	1991 – 2006	*3,65 – 7,45*	5,30
	ab 2007	**5,50 – 8,00**	6,80
> 95 m ²	vor 1950	*3,15 – 7,10*	4,75
	1950 – 1972	4,30 – 5,50	5,00
	1973 – 1990	4,00 – 5,60	4,50
	1991 – 2006	**3,60 – 8,20**	5,60
	ab 2007	**5,50 – 8,10**	7,00

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Basiswert Der Basiswert entspricht dem gewichteten Mittelwert aller ausgewerteten Mietdaten und dient als Grundlage für die weitere Berechnung.

***** Diese Mietwerte haben aufgrund einer geringen Anzahl von Daten (25 und weniger) nur bedingte Aussagekraft.

****** Hierfür lagen 10 und weniger auswertbare Datensätze vor.

Beispiele für die Anwendung des Mietspiegels

1. Beispiel

- zu bewertende Wohnung	Musterstraße
- Wohnfläche	65,42 m ²
- Baujahr	1958
- Lage	1. Obergeschoss

Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale

1. wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte
d Angebot der Anmietung eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes	+1
e Küche mit Fenster	+1
f Bad mit Fenster	+1
h einbruchshemmende Hauseingangstür	+1
einbruchshemmende Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+1
j Fassadendämmung $\geq 8\text{cm}$ $\leq 13\text{cm}$ Stärke	+1
k Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit - nicht mehr als 9 Wohnungen je Treppenaufgang	+1
l Wohnung ist innenliegend (d. h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben) sofern Fassadendämmung nicht $> 13\text{cm}$ Stärke	+1
2. wohnwertmindernde Merkmale	0
Punktzahl A	+8

Vorhandene Kriterien der Wohnlage

1. wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte
Wohnumfeld	+1
2. wohnwertmindernde Kriterien	
Immission	-1
Punktzahl B	0

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle

- Fläche	45 m ² bis $< 75\text{ m}^2$
- Baujahr	1950 - 1972
- Basiswert	5,00 €/m ²
- Mietpreisspanne	3,50 €/m ² - 6,15 €/m ²

Zu-/Abschlag vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale		Punktzahl A
Mietpreisspannenhöchstwert		6,15 €/m ²
Basiswert	-	5,00 €/m ²
Differenz Basiswert zu Höchstwert		1,15 €/m ²
dividiert durch		10
Faktor Wertanpassung wohnwertbestimmende Merkmale		0,115 €/m ²
Anrechnung Punktzahl A	x	8
Zuschlag Punktzahl A		0,92 €/m ²

Zu-/Abschlag vorhandene Kriterien der Wohnlage		Punktzahl B
Wertanpassung Kriterien der Wohnlage		0,10 €/m ²
Anrechnung Punktzahl B	x	0
Zu-/Abschlag Punktzahl B		0,00 €/m ²

Berechnung ortsübliche Vergleichsmiete		
Zu-/Abschlag Punktzahl A		0,92 €/m ²
Zu-/Abschlag Punktzahl B	+/-	0,00 €/m ²
Basiswert	+	5,00 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete		5,92 €/m²

2. Beispiel

- Zu bewertende Wohnung	Musterstraße
- Wohnfläche	48,31 m ²
- Baujahr	1985
- Lage	Erdgeschoss

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

1. wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte
a Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m ² Grundfläche	+2
d Angebot der Anmietung eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes	+1
e Küche mit Fenster	+1
f Bad mit Fenster	+1
j Fassadendämmung >= 8cm <=13 cm Stärke	+1
2. wohnwertmindernde Merkmale	
a ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	-1
b Wohnung im Erdgeschoss bei fehlender Kellerdeckendämmung	-1
d keine grundlegende Sanierung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1991 gebaut wurden):	
nicht saniert	-2
- Sanitärinstallation (Steigleitungen einschließlich Schall- und Wärmeisolierung)	-1
- Sanitärausstattung und Fliesen (Fußboden gefliest sowie Nassstrecke mind. 1,60 m hoch)	-1
- Hausflur/Treppenhaus	-1
Punktzahl A	-1

Vorhandene Kriterien der Wohnlage

1. wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte
Immission	+1
2. wohnwertmindernde Kriterien	
Erreichbarkeit/Infrastruktur	-1
Punktzahl B	0

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle

- Fläche	45 m ² bis < 75 m ²
- Baujahr	1973 - 1990
- Basiswert	4,50 €/m ²
- Mietpreisspanne	3,00 €/m ² - 6,00 €/m ²

Zu-/Abschlag vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale		Punktzahl A
Mietpreisspannenhöchstwert		6,00 €/m ²
Basiswert	-	4,50 €/m ²
Differenz Basiswert zu Höchstwert		1,50 €/m ²
dividiert durch		10
Faktor Wertanpassung wohnwertbestimmende Merkmale		0,15 €/m ²
Anrechnung Punktzahl A	x	-1
Zu-/Abschlag Punktzahl A		-0,15 €/m ²

Zu-/Abschlag vorhandene Kriterien der Wohnlage		Punktzahl B
Wertanpassung Kriterien der Wohnlage		0,10 €/m ²
Anrechnung Punktzahl B	x	0
Zu-/Abschlag Punktzahl B		0,00 €/m ²

Berechnung ortsübliche Vergleichsmiete		
Abschlag Punktzahl A	-	0,15 €/m ²
Zu-/Abschlag Punktzahl B	+/-	0,00 €/m ²
Basiswert	+	4,50 €/m ²
ortsübliche Vergleichsmiete		4,35 €/m ²

Anlage

Gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch BGB)

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, 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 vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),

2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),

3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,

4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 558e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

