

Mietspiegel 2014 der Landeshauptstadt Erfurt

für nicht preisgebundene Wohnungen

Gültig ab 01.10.2014

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zum Erfurter Mietspiegel 2014.....	3
I. Mietspiegel – ein Instrument des Vergleichsmietensystems.....	4
II. Wie werden Wohnungen vergleichbar?.....	5
III. Was sind die Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen?.....	9
IV. Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?.....	9
V. Gültigkeit des Mietspiegels	11
VI. Gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Anlage 1	12
VII. Orientierungshilfe innerhalb der Spanneneinordnung Anlage 2	15
VIII. Kriterien zur Einstufung der Wohnlage Anlage 3	17

Vorwort zum Erfurter Mietspiegel 2014

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Erfurt,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Jahr 1997 veröffentlichte die Stadt Erfurt erstmals einen Mietspiegel. Dies ist die achte, vollständig überarbeitete Auflage. Ebenso wie seine Vorgänger leistet auch dieser Mietspiegel einen erheblichen Beitrag zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestsetzung.

Aufgrund der Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt nehmen die Themen Wohnraumversorgung und Mietpreise einen breiten Raum in der öffentlichen Diskussion ein. Das schlägt sich auch im aktuellen Mietspiegel nieder, beispielsweise in den Wohnungskategorien. Diese und andere Änderungen verdeutlichen die Bewegungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt und bilden das in der Landeshauptstadt Erfurt breite, aber ausbaufähige Wohnungsangebot ab.

Mein Dank gilt den Mitgliedern der Arbeitsgruppe, die den Mietspiegel gemeinsam mit dem Amt für Soziales und Gesundheit der Stadtverwaltung Erfurt erstellt haben – ein Prozess, der nicht immer einfach war, da der Mietspiegel viele unterschiedliche Interessen berücksichtigen und bündeln muss.

In bewährter Weise gibt der Mietspiegel Ihnen – ob Mieter oder Vermieter – eine Orientierung über die Höhe der örtlichen Vergleichsmieten und kann durch umfangreiche Ausführungen zur Einstufung der jeweiligen Wohnung eine Entscheidungshilfe sein. Bitte machen Sie sich mit den Erläuterungen auf den folgenden Seiten vertraut.

Andreas Bausewein
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Erfurt

I. Mietspiegel – ein Instrument des Vergleichsmietensystems

Am 01.05.2013 ist im Wesentlichen das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) in Kraft getreten.

Entsprechend der amtlichen Begründung sollen mit dem Gesetz vor allem Anreize zur energetischen Modernisierung und Abhilfe gegen das sogenannte „Mietnomadentum“ geschaffen werden. Zugleich soll der Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum verbessert werden.

Die Bestimmungen des § 558 BGB zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete haben insoweit eine Änderung erfahren, dass den bisherigen Kriterien für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ein neues Kriterium „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ hinzugefügt wurde.

Weiterhin wurde in § 558 Abs. 3 BGB die Landesregierung ermächtigt, im Wege von Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Nur in diesen Gebieten soll die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 % in 3 Jahren, und nicht, wie ansonsten nach § 558 BGB Abs. 3 Satz 1 bestimmt, 20 % betragen. Mit dieser Neufassung ist eine Dämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten in bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden beabsichtigt.

Ob und inwieweit die Thüringer Landesregierung von dieser Regelung Gebrauch machen wird, ist bisher noch nicht bekannt.

Es gibt nach § 558 a BGB vier verschiedene Möglichkeiten, diese ortsübliche Miete als Grundlage eines Mieterhöhungsverlangens zu ermitteln:

- Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen,
- Berufung auf ein Sachverständigengutachten,
- Berufung auf den Mietspiegel der jeweiligen Kommune,
- Berufung auf eine Mietdatenbank.

Ziel dieses Mietspiegels ist es, den Bürgern dieser Stadt – ob Mieter oder Vermieter – Mietpreisvereinbarungen transparenter zu gestalten.

Folgende Funktionen sollen durch den Mietspiegel realisiert werden:

- Mittel zur unkomplizierten und kostengünstigen außergerichtlichen Einigung zwischen Mieter und Vermieter,
- formales Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen der Vermieter,
- Grundlage für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietrechtsverfahren sowie Strafprozessen und Ordnungswidrigkeitsverfahren im Rahmen § 291 Strafgesetzbuch und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

II. Wie werden Wohnungen vergleichbar?

Um mit dem vorliegenden Mietspiegel arbeiten zu können, muss die jeweils betroffene Wohnung dem entsprechenden Feld in der Mietspiegeltabelle zugeordnet werden können. Nach § 558 Abs. 2 BGB bestimmen Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage den Mietpreis einer Wohnung und machen Wohnungen untereinander vergleichbar.

Im Folgenden werden die Wirkung und Anwendung dieser Faktoren im Erfurter Mietspiegel beschrieben.

Art

Das Vergleichsmerkmal "Art" zielt auf die Gebäudeart (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser). Der Mietspiegel der Stadt Erfurt gilt nur für Mietwohnungen mit Bad und Heizung in Drei- und Mehrfamilienhäusern.

Für die Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern kann diese Aufstellung grundsätzlich auch als geeigneter Anhaltspunkt herangezogen werden. Die üblicherweise vorhandenen größeren anzurechnenden Flächen für Flure, Treppen etc. werden i. d. R. durch die alleinige Nutzung von Garten, Stellplätzen und Garagen aufgewogen. Dies gilt auch für große Wohnungen ab 180 m².

Größe

Für das Vergleichsmerkmal "Größe" ist die Quadratmeterzahl der Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, am aussagefähigsten. Zur Wohnflächenberechnung wird auf die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – Wo-FIV), veröffentlicht im BGB Teil I vom 27. November 2003 verwiesen. Von den an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten wurden Daten zur Verfügung gestellt, in deren Auswertung folgende Einteilung vorgenommen wurde:

Größenklassen:

- ° 25,00 m² - 48,99 m²
- ° 49,00 m² - 75,99 m²
- ° 76,00 m² - 129,99 m²
- ° 130,00 m² - 179,99 m²

Beschaffenheit

Das Vergleichsmerkmal "Beschaffenheit" wird durch das Baujahr ausgedrückt. Entsprechend den Erfurter Gegebenheiten wurden folgende Baualtersklassifizierungen vorgenommen:

1. bis einschließlich Baujahr 1967
2. Baujahre 1968 – 1990
3. Baujahre 1991 – 2001
4. Baujahre 2002 - 2012

Der Besonderheit des komplexen Wohnungsbaus (Plattenbauten) wurde durch die Baualtersklasse 1968 – 1990 Rechnung getragen. Hierzu sind auch ggf. im Jahr 1967 fertig gestellte Plattenbauten zu zählen. Gleiches gilt für bis 1990 genehmigte Bauten die später fertig gestellt wurden.

Ausstattung

Der jeweilige Ausstattungszustand wird in die vier Kategorien "A Plus", "A", "B" und "C" unterteilt. Wohnraum, der am 02.10.1990 existiert hat, gilt als Kategorie "C" wenn weniger als drei der nachfolgend aufgeführten sieben Kriterien erfüllt sind, als Kategorie "B" wenn mind. drei und als Kategorie "A" wenn mind. sechs Kriterien erfüllt sind.

Bei der Kategorie "A" müssen weiterhin auch die Kriterien "Heizung" und "Fenster" erfüllt sein.

Bei der Bewertung Kategorie "A Plus" müssen darüber hinaus die separat aufgeführten Ausstattungsmerkmale zusätzlich erfüllt sein.

Kriterien für die Einordnung der Kategorien A - C

Bad/Dusche

- . zeitgemäße Sanitärausstattung (WC, Waschtisch, Wanne/Dusche, Armaturen) mit Standard nach dem 03.10.1990
- . Fliesen, sonstige keramische Beläge oder Naturstein nach dem 03.10.1990
- . Einbau einer dezentralen oder zentralen Warmwasserversorgung mit Zirkulationsausstattung
- . Bäder ohne Fenster müssen mit motorischer bzw. maschineller Entlüftung (Gebläse) ausgestattet sein

Küche

- . Warmwasserversorgung, zeitgemäße Elektro- und Wasseranschlüsse
- . Küchen ohne Fenster müssen mit motorischer bzw. maschineller Entlüftung (Gebläse) ausgestattet sein

Fenster

- . Isolier-/Doppelverglasung (wärmedämmend), die den jeweiligen technischen Anforderungen bei Einbau nach dem 03.10.1990 entsprechen
- . standardbedingte Ausnahmen sind bei denkmalgeschützten Bauten möglich

Heizung*

- muss regelbar und messbar sein
- muss folgenden Heizungsarten entsprechen:
 - Etagenheizung mit automatischer Befeuerung
 - gasbefeuerte Block- bzw. Zentralheizung
 - ölbefeuerte Block- bzw. Zentralheizung
 - Fernwärmeversorgung
 - sonstige energieeffiziente Heizungssysteme

*abweichender Standpunkt des Erfurter Mietervereins e. V.:

Gilt nur als modernisiert, wenn Heiztherme inkl. Warmwasseraufbereitung nach 1990 erneuert worden ist und keine Heizkörper/Thermostatventile des Baualters 1968-90 verbaut worden sind.

Elektro-, Gas-, Wasser-, Sanitärinstallation

- . Bad und Küche nach zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Vorschriften
- . Anschluss für Waschmaschine, sofern kein separater Waschmaschinenraum vorhanden
- . Kaltwasserzähler
- . Telekommunikationsmöglichkeit (Telefon, Rundfunk, Fernsehen, Internet)
- . Zuführung DIN-gerechter Elektroleitungen inkl. Sicherungskasten in der Wohnung (entsprechend landesrechtlicher Regelungen)

Wärmedämmung*

- . im Rahmen der zum Zeitpunkt der Modernisierung bzw. der Errichtung/ des Neubaus gültigen Vorschriften

* abweichender Standpunkt des Erfurter Mietervereins e. V.:

Gilt nur als modernisiert, wenn bei Außenwänden von 3 Ziegeln=36 cm oder weniger eine extra Wärmedämmung (zwischen Außenwand und Putz) aufgebracht worden ist, bei nicht genehmigter Außendämmung (bspw. historische Altbauten) vergleichbare Innenraumdämmung mit Kalzium-Silikat-Platten.

Sicherheit

einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren
Brandschutz entsprechend den Vorschriften

Ausstattungsmerkmale für Kategorie A Plus (nur relevant wenn Kategorie A zutreffend)

Für die Bewertung Kategorie A Plus müssen von den nachfolgenden 9 Ausstattungsmerkmalen mind. 6 erfüllt sein:

- hochwertige Badausstattung mit Wanne und separater Dusche oder Wanne mit Duschtrennung jeweils mit Echtglasabtrennung
- Gäste-Bad ab 4-Raumwohnung (Baujahr ab 1991), ab 5-Raumwohnung (Baujahr bis 1967), bei Wohnungen ohne die angegebene Raumanzahl wird das Ausstattungsmerkmal als erfüllt angerechnet
- Küche mit Tageslicht
- Balkon oder Terrasse mind. 8 qm Grundfläche (Baujahr ab 1991), mind. 6 qm Grundfläche (Baujahr bis 1967)
- einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstür mind. RC 2 (alt WK 2) oder vergleichbar (Baujahr bis 1967), Haus- und Wohnungseingangstür mind. RC 3 (alt WK 3) oder vergleichbar (Baujahr ab 1991)
- alle Zimmer und Küche mit Telefon- und Multimediaanschluss über Kabel oder Funk
- Aufzug bei Wohnungen ab IV.OG, barrierearmer Zugang
- Stellplatz/Garage mietbar
- energetisch hochwertige Heizung und Fenster

Sofern für die Mietwohnung ein Energieausweis i. S. d. EnEV mit Darstellung der Energieverbrauchswerte (ohne Warmwasserbereitung) existiert, gelten folgende Energieverbrauchswerte als maßgebend:

- ° für die Baualtersklasse bis 1967 ein Energieverbrauchswert ≤ 135 kWh/ (m²a)
- ° für die Baualtersklasse ab 1991 bis 2001 ein Energieverbrauchswert ≤ 110 kWh/ (m²a).

Lage

Eine konkrete Erfassung der Wohnlage im Sinne von Kartenmaterial o. ä. wurde weiterhin nicht vorgenommen. Einerseits muss beobachtet werden, wie sich laufende städtebauliche Maßnahmen auf die Siedlungsstruktur auswirken, andererseits ist die Entwicklung von Verkehrsströmen im Zusammenhang mit dem Verkehrsentwicklungsplan abzuwarten. Auf der Grundlage der Erfahrungen der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Institutionen bei der Realisierung von Wohnwünschen wurden Kriterien erstellt und dem Mietspiegel beigefügt. Eine Einteilung erfolgte nach guter, mittlerer und einfacher Wohnlage. Es wird eingeschätzt, dass für Erfurt derzeit die "mittlere Wohnlage" typisch ist. Neben der Mehrheit der Altbaugebiete gehören zur mittleren Wohnlage alle Wohngebiete aus der Zeit zwischen 1960 und 1990. Einige Bereiche im Westen und Süden von Erfurt können in die "gute Wohnlage" eingestuft werden. Tendenzen zur "einfachen Wohnlage" sind im Erfurter Osten, in einigen Dorflagen und in Gegenden mit hoher Belastung durch Verkehr oder Gewerbe festzustellen.

Aus den aus derzeitiger Sicht mietpreisbildenden Faktoren

- . Wohnungsgröße,
- . Beschaffenheit (Baualter) und
- . Ausstattung

wurde eine Tabelle entwickelt, in die sich die Mietwohnungen der Stadt einordnen lassen und auf deren Grundlage sie vergleichbar sind.

III. Was sind die Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen?

Ein Vermieter kann nach Gesetz die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses grundsätzlich nur dann verlangen, wenn

- . die Miete seit 15 Monaten unverändert ist,
- . die neue Miete die ortsüblichen Entgelte nicht übersteigt,
- . der Mietzins innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren – von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen – die vorgegebenen gesetzlichen Kappungsgrenzen nicht überschreitet.

Als Anlage 1 ist ein Auszug des Gesetzestextes (§§ 558 ff. BGB) beigelegt.

Vermieter, die einen Mietpreis verlangen, der die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) oder um mehr als 50 % (§ 291 Strafgesetzbuch) überschreitet, verhalten sich gesetzwidrig und können entsprechend genannter Vorschriften belangt werden.

IV. Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?

Um die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung zu ermitteln, sollten Sie so vorgehen:

Sie ermitteln für Ihre Wohnung folgende Merkmale:

- . Größe,
- . Beschaffenheit (Baualter),
- . Ausstattungskriterien (Kategorie A - C)
- . Ausstattungsmerkmale für die Kategorie A Plus

Das für Ihre Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld finden Sie, indem Sie die ermittelten Merkmale Ihrer Wohnung mit denen in der Tabelle vergleichen. Im entsprechenden Feld des Mietspiegels finden Sie die Preisspanne, in der sich der Mietpreis Ihrer Wohnung bewegen sollte. Diese Spannen ergeben sich aus den Tatsachen, dass innerhalb der Ausstattungskriterien nochmals Unterschiede in den einzelnen Wohnungen auftreten können, die innerhalb dieser Spanne einzuordnen sind.

In den Anlagen 2 und 3 finden Sie eine beispielhafte Aufstellung von Faktoren, die den Mietpreis innerhalb der angegebenen Spannen beeinflussen können. Nur die vermietetseits zur Verfügung gestellte Ausstattung kann als alleinige Vermieterleistung Berücksichtigung finden. Investitionen des Mieters können nicht zu dessen Nachteil bei der Mietwertermittlung berücksichtigt werden, es sei denn, dass der Vermieter die Kosten erstattet hat. Dies gilt analog auch für vom Vormieter abgelöste Gegenstände.

Mängel sind unbeachtet zu lassen, da derartige Nachteile durch eine Mietminderungsmöglichkeit nach § 536 BGB gekennzeichnet sind. Es ist für Sie wichtig, dass die oberen Grenzwerte nur für Wohnungen gelten können, die im entsprechenden Mietspiegelfeld die besten Voraussetzungen für das Wohnen bieten.

Merkmale, die bereits zur Erreichung der Eingruppierung „Ausstattung“ gebraucht worden sind, dürfen nicht noch einmal zur Einordnung in den Spannungsbereich herangezogen werden.

Bei Baualterklassen ab 1991 ist von einer Wohnraumausstattung auszugehen, die den 7 Kriterien der Ausstattung „A“ entspricht.

Der Mietspiegel der Stadt Erfurt soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren. Es bleibt den Parteien unbenommen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen freie Vereinbarungen zu treffen.

Der Mietspiegel ist vom 01.10.2014 bis zum 30.09.2016 gültig.

Er hat eine Abbildfunktion der Realitäten des örtlichen Wohnungsmarktes. Der Mietpreis einer Wohnung mittlerer Ausstattung weicht fast immer vom mittleren Wert der jeweiligen Mietspiegelspanne ab.

V. Mietspiegel der Landeshauptstadt Erfurt gültig vom 01.10.2014 bis zum 30.09.2016

Baualter	bis 1967			1968 - 1990			1991 -2001		2002-2012
Ausstattungs-kategorien	Bad und Heizung			C	B	A	A	A Plus	
	B	A	A Plus						
Wohnungs-größen									
25 – 48,99 m ²	3,95 – 4,90	4,85- 7,75	5,25- 8,15	3,75- 4,80	4,40- 5,30	4,60- 5,90	5,35- 8,25	5,65 - 8,55	6,50-9,10
49 – 75,99 m ²	3,95- 4,90	4,85- 7,75	5,25 - 8,15	3,85- 4,55	4,05 – 5,15	4,60- 5,70	5,35- 8,25	5,65 - 8,55	6,50-9,10
76 – 129,99 m ²	3,95- 4,90	4,85- 7,75	5,25 - 8,15	3,85- 4,55	4,20- 5,00	4,40- 5,45	5,35- 8,25	5,65 - 8,55	6,50-9,10
130 – 179,99 m ²	3,95- 4,90	4,85- 7,35	5,25- 7,55	k. A.	k. A.	k. A.	5,35- 7,75	5,55- 8,05	6,30-8,50

Mietspannenangabe in EURO

Im Sinne des Wortes widerspiegelt der Erfurter Mietspiegel die Quadratmetermietpreise von nach Größe, Beschaffenheit und Ausstattung unterschiedlichen Wohnungstypen. Diese wurden gem. §§ 558, 558 c BGB aus den Mietvertragsabschlüssen und -änderungen rückwirkend bis 09/2008 ermittelt. Sie dienen zur Festsetzung der jeweiligen Mietpreisspanne. Für die Mietspiegelfelder stand eine empirische Datenbasis aus einer Erhebung zur Verfügung. Auf der Grundlage der daraus ermittelten 5/7-Spannen und auf der Basis der von den Beteiligten aus ihren Registern ermittelten Spannen wurden die einzelnen Felder des Mietspiegels vereinbart. Die 5/7-Spanne ergibt sich, wenn in einer bestimmten Wohnungskategorie von allen zur Verfügung stehenden Quadratmeter-Mietpreisfällen jeweils 1/7 der Fälle der niedrigsten bzw. der höchsten Quadratmeterpreise gestrichen werden.

VI. 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.

VII. Orientierungshilfe innerhalb der Spanneneinordnung

Merkmalgruppe Bad/WC

wohnmindernde Merkmale

- kein Handwaschbecken
- Bad nicht beheizbar
- Badeofen, Kohle oder Holz
- zu kleiner Boiler (unter 80 l)
- fehlende Kaltwasserzähler
- unzureichende Entlüftung

wohnerhöhende Merkmale

- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- WC vom Bad getrennt
- geflieste Wände oder vergleichbar ab 2 m im Duschbereich
- mit Fenster
- gefliester Boden oder Ähnliches
- höherwertige Wand- und/oder Bodenbeläge
- zweites WC
- gehobene Sanitärausstattung (z.B. höherwertige Glasduschabtrennung, WC mit Wassersparfunktion, zusätzliches Waschbecken etc.)
- Fußbodenheizung
- schwellenfreie Dusche

Merkmalgruppe Küche

wohnmindernde Merkmale

- keine Warmwasserversorgung
- fehlende Wandfliesen oder Gleichwertiges im Arbeitsbereich
- nicht heizbar (ausgenommen innenliegende Küchen)
- ohne Fenster (gilt nicht für Baujahr 1968 – 1990)
- unzureichende Entlüftung

wohnerhöhende Merkmale

- An- oder Einbauküche
- besondere Ausstattung (z.B. Herd mit Ceran- bzw. Induktionsfeld und Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine etc.)
- Fliesen o. ä. auf dem Boden,
- Fenster (gilt nur für Baujahr 1968 – 1990)
- Fläche größer als 12 m²

Merkmalgruppe Wohnung/Gebäude

wohnmindernde Merkmale

- IWC, ohne Bad und Heizung
- schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauerhafte Durchfeuchtung des Mauerwerks)
- starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses
- nicht abschließbarer Hauszugang
- Einrohrheizung mit einer Erfassungsrate von unter 34%

wohnerhöhende Merkmale

- überdurchschnittlich erhaltene und großzügig gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser
- einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür
- Aufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Obergeschossen (gilt nur bis Baualtersklasse 1990)
- energiesparende Heizanlage (z.B. Solar etc.)
- hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Steingutbelag etc.)

- Wohnungen ab V.OG ohne Aufzug
- Souterrainwohnungen
- Wohnungen im Hinterhaus (Altbau)
- innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht
- unzureichende Elektroinstallation
- Einfachverglasung
- schlechter Wohnungsschnitt (z.B. Durchgangszimmer, Raumhöhe über 3,5 m)
- Lage im Erdgeschoss ohne Außenjalousie oder Gleichwertigem
- einzelne Wohnräume nicht beheizbar
- kein Abstellraum oder Kellerraum
- kein Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen
- nicht aufgearbeitete Innen- und Zimmertüren (Herstellungsjahr vor 1990)
- mangelhafte Wärmedämmung
- fehlender individueller Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Innenkamin / Kaminofen (nicht als Grundheizung)
- zur Wohnung gehörende Garage/Stellplatz ohne gesondertes Entgelt
- zusätzlicher Trittschallschutz
- Abstellraum in der Wohnung (außerhalb der Wohnflächenberechnung)
- aufwändige Decke
- Concierge
- Abstellraum außerhalb der Wohnung (größer als 15 m²)
- Fußbodenheizung
- Terrasse/ Balkon größer als 15 m² Grundfläche
- Barrierearmes Erreichen des Gebäudes und der Wohnung

Merkmalgruppe Wohnumfeld/Sonstiges

wohnmindernde Merkmale

- Lage an Straße oder Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastigung
- Beeinträchtigungen durch dauerhafte Geräusche und Gerüche
- ungepflegtes Wohnumfeld
- ungünstige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr
- Betreibermodell Heizung (gilt nicht für Verträge nach dem 04.10.2009 -Novellierung Heizkostenverordnung- und nicht für Fernwärme)

wohnerhöhende Merkmale

- ruhige Wohnlage mit überwiegendem Anliegerverkehr
- gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes
- individuelle Gartennutzung
- umlaufende Balkonverglasung
- aufgelockerte Bebauung

VIII. Kriterien zur Einstufung der Wohnlage

Der § 598 BGB regelt in Absatz 2, dass Wohnungen nach

Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage

vergleichbar sein müssen.

Einfache Wohnlage:

- überwiegend geschlossene und stark verdichtete Bauweise
- fehlende Frei- oder Grünflächen
- ungünstige Licht- und Luftverhältnisse
- Belästigung durch Verkehrslärm oder Gewerbe
- Vorhandensein von Lärmquellen in der Nachbarschaft

Zuschlag:

- günstige Verkehrsanbindung
- günstige Einkaufsmöglichkeiten

Abschlag:

- Geruchs- oder Geräuschbelästigung durch Gewerbe und Verkehr
- ungepflegtes Wohnumfeld
- fehlende Straßenbeleuchtung
- fehlende Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Mittlere Wohnlage:

- mehrgeschossige Bauweise
- aufgelockerte bis dichte Bebauung
- teilweise Durchgrünung
- ausreichende Einkaufsmöglichkeiten
- ausreichende Verkehrsanbindung
- ausreichende Kinder- und Schuleinrichtungen sowie Spielplätze
- gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Zuschlag:

- Anlieger an Parkanlagen
- verkehrsberuhigte Lage (für Anlieger)

Abschlag:

- Geruchs- oder Geräuschbelästigung durch Gewerbe und Verkehr
- ungepflegtes Wohnumfeld
- nicht befestigter Fußweg
- fehlende Straßenbeleuchtung
- fehlende Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Gute Wohnlage:

- aufgelockerte Bebauung
- überwiegend ein- bis dreigeschossige Bauweise
- gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes
- ruhige Wohnlage mit überwiegendem Anliegerverkehr
- gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr
- gute Infrastruktur

Zuschlag:

- Einzelstandorte
- Gartennutzung
- ausreichende Parkmöglichkeiten

Abschlag:

- Geruchs- oder Geräuschbelästigung durch Gewerbe und Verkehr
- ungepflegtes Wohnumfeld
- nicht befestigter Fußweg
- fehlende Straßenbeleuchtung
- fehlende Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Impressum

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Soziales und Gesundheit

Telefon 0361 655-6100

Fax 0361 655-6109

E-Mail: soziales-gesundheit@erfurt.de

Internet www.erfurt.de