

Mietspiegel 2025

der Landeshauptstadt Erfurt

für nicht preisgebundene Wohnungen

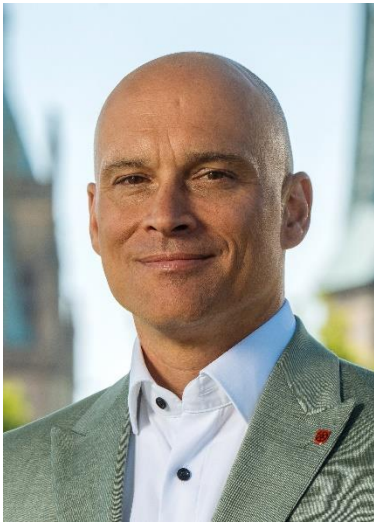
Gültig ab 01.07.2025 bis 30.06.2027



Inhaltsverzeichnis

Vorwort zum Erfurter Mietspiegel 2025.....	3
I. Mietspiegel – ein Instrument des Vergleichsmietensystems.....	4
II. Wie werden Wohnungen vergleichbar?	6
Art	6
Größe	6
Beschaffenheit	7
Ausstattung	7
Kriterien für die Einordnung der Kategorien A - C	8
Bad/Dusche	8
Küche	8
Fenster	8
Heizung	8
Elektro-, Gas-, Wasser-, Sanitärinstallation.....	9
Wärmedämmung	9
Sicherheit	9
Ausstattungsmerkmale für Kategorie A Plus	9
Lage	10
III. Was sind die Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen?	12
IV. Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?	13
V. Mietspiegel der Landeshauptstadt Erfurt gültig vom 01.07.2025 bis zum 30.06.2027	15
Anlage 1	16
VI. Gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).....	16
§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.....	16
§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung	17
§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung	17
§ 558c Mietspiegel	18
§ 558d Qualifizierter Mietspiegel	18
§ 558e Mietdatenbank	19
Anlage 2	20
VII. Orientierungshilfe innerhalb der Spanneneinordnung.....	20
Anlage 3	22
VIII. Kriterien zur Einstufung der Wohnlage.....	22
Einfache Wohnlage:	22
Mittlere Wohnlage:	22
Gute Wohnlage:	23

Vorwort zum Erfurter Mietspiegel 2025



Liebe Erfurterinnen und Erfurter,
es freut mich, Ihnen den aktuellen Erfurter Mietspiegel präsentieren zu dürfen. Mein besonderer Dank gilt allen Akteurinnen und Akteuren, die sich mit großem Engagement für die Ausgestaltung des neuen Erfurter Mietspiegels eingebracht haben.

Der Wohnungsmarkt in Erfurt ist momentan geprägt von hoher Nachfrage bei begrenztem Angebot, was zu steigenden Mieten führt. Es ist unsere Aufgabe als Stadt, in diesem Zusammenhang für Transparenz, Fairness und Verständigung zu sorgen. Der Mietspiegel ist dabei ein wichtiges Instrument, um eine Orientierung zu bieten – für Mieterinnen und Mieter ebenso für Vermieterinnen und Vermieter. Er fördert Transparenz und hilft, Missverständnisse und Konflikte zu vermeiden, nicht zuletzt durch die Schlichtungsfunktion, die er im Streitfall einnimmt.

Insgesamt kann ich feststellen, dass das bewährte Gerüst des Mietspiegels beibehalten wurde. Es wurden geringfügige Änderungen im Textteil vorgenommen, um die Aussagekraft zu stärken und den aktuellen Anforderungen noch besser gerecht zu werden.

Als Stadt nehmen wir unsere Verantwortung sehr ernst und arbeiten kontinuierlich an der Weiterentwicklung dieses Instruments. Unser Ziel ist es, in Zukunft einen qualifizierten Mietspiegel einzuführen, der den gestiegenen Anforderungen gerecht wird und dabei gemeinsam zwischen den Mietparteien das sachgerechte Miteinander weiterführt.

Gemeinsam tragen wir damit dazu bei, Erfurt als lebendige, sozial gerechte und lebenswerte Stadt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ich danke allen, die sich dafür einsetzen, und lade Sie ein, diesen Weg gemeinsam mit uns weiterzugehen.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Andreas Horn'. The signature is fluid and cursive.

Andreas Horn

Oberbürgermeister der Landeshauptstadt
Erfurt

I. Mietspiegel – ein Instrument des Vergleichsmietensystems

Der vorliegende Mietspiegel ist ein Instrument, welches dazu dient die ortsübliche Miete in der Landeshauptstadt Erfurt darzustellen und als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden kann. Es handelt sich um einen einfachen (nicht qualifizierten) Mietspiegel.

Gemäß § 558 Abs. 1 BGB kann der Vermieter unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (vgl. unten unter Anlage 1) die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Dieses Mieterhöhungsverlangen ist vom Vermieter zu begründen.

Zur Begründung der Mieterhöhung bzw. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung kann gemäß § 558a BGB insbesondere Bezug genommen werden auf:

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

Dabei ist der Mietspiegel neben den drei Vergleichswohnungen das am häufigsten verwendete Begründungsmittel.

Ziel dieses Mietspiegels ist es, für die Bürger 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.

Die Thüringer Landesregierung hat von der Möglichkeit über eine Verordnung eine Mietpreisbremse einzuführen, für die Städte Erfurt und Jena Gebrauch gemacht. Die Thüringer Mietpreisbremsenverordnung ist am 31.03.2016 in Kraft getreten und gilt nach erfolgter Verlängerung bis Ende 2025.

Für Erfurt bedeutet dies, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen ein Anstieg der Mieten auf ein Niveau von maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen darf (Mietpreisbremse). Weitere Regelungen hierzu befindet sich in den §§ 556 d BGB ff..

Darüber hinaus gilt die Thüringer Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB (Thüringer Kappungsgrenzenverordnung - ThürKappGrVO). Danach kann die Miete statt maximal 20 % innerhalb von drei Jahren in der Stadt Erfurt durch die Verordnung nur um 15 % erhöht werden. Dies gilt für Bestandswohnungen. Die ThürKappGrVO gilt bis zum 30.09.2029.

Nach einer weiteren gesetzlichen Änderung im Rahmen der sog. Mietspiegelreform ist der Betrachtungszeitraum für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Erstellung eines Mietspiegels von 4 auf 6 Jahre verlängert worden. Auch dies hat zum Ziel sich dämpfend auf die Miethöhe auszuwirken.

Diese gesetzlichen Vorgaben haben auch bei der Erstellung des vorliegenden Mietspiegels Berücksichtigung gefunden.

Der vorliegende Mietspiegel gewährleistet weiterhin in Bezug auf die Grundmiete moderate und sozialverträgliche Miethöhen in der Landeshauptstadt Erfurt.

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 - 2015
5. Baujahre 2016 - 2021

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 mit Standard 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

Elektro-, Gas-, Wasser-, Sanitärinstallation

- Bad und Küche nach den 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

Sicherheit

- einbruchshemmende Wohnungstür und Haustüren (inklusive sonstige Nebeneingangstüren)
- einbruchshemmende Balkon/Terrassentür für EG-Wohnungen
- Brandschutz entsprechend den Vorschriften

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

Für die Bewertung Kategorie A Plus müssen:

- bei 3-Raumwohnung oder kleiner mind. 6 von 9 Ausstattungsmerkmalen vorliegen (Anmerkung: Gäste-Bad ist bei 3-Raumwohnung und kleiner in der Regel nicht relevant) bzw.
- bei 4-Raumwohnung und größer mind. 7 von 9 Ausstattungsmerkmalen wie folgt vorliegen:

- hochwertige Badausstattung mit Wanne und separater Dusche oder Wanne mit Duschabtrennung jeweils mit Echtglasabtrennung (Anmerkung: Merkmal ist für 3-Raumwohnung und kleiner erfüllt, wenn lediglich Wanne oder Dusche vorhanden und mit hochwertiger Keramik ausgestattet ist),
- Gäste-Bad ab 4-Raumwohnung (Baujahr ab 1991) und ab 5-Raumwohnung (Baujahr bis 1967). (Anmerkung: Merkmal ist für 3-Raumwohnungen und kleiner in der Regel nicht relevant),
- ein Balkon oder eine Terrasse mit mind. 8 qm Grundfläche (Baujahr ab 1991) oder 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); der Nachweis dieses Merkmals ist auf Anforderung vom Vermieter bereitzustellen,
- Klingelanlage mit Kamera entsprechend der datenschutzrechtlichen Bestimmungen,
- Aufzug bei Wohnungen ab IV.OG, barrierearmer Zugang,
- Stellplatz/Garage zur individuellen Nutzung durch den Mieter mietbar,
- energetisch hochwertige Heizung und Fenster sowie
- Fußbodenbelag und Sanitärgegenstände ohne wesentliche Gebrauchsspuren.

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) sowie
- 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.

Die im Mietspiegel unter V. ausgewiesenen Preisspannen weisen die Bereiche aus, in denen sich Vergleichsmieten für Wohnungen entsprechenden Baualters, Ausstattungskategorie und Wohnungsgröße befinden. Um eine Annäherung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu vereinfachen ist bei der Erstellung des Mietspiegels davon ausgegangen worden, dass sich bei Wohnungen mit einer mittleren Ausstattung in einer mittleren Lage, mittlerer Beschaffenheit, etc., deren ortsübliche Vergleichsmiete mutmaßlich im mittleren Drittel der ausgewiesenen Mietpreisspanne bewegen sollte. Abweichungen nach oben oder unten ergeben sich aus den Orientierungshilfen zur Einordnung innerhalb der Spanne gem. VII. dieses Mietspiegels.

In den Anlagen 2 und 3 finden Sie eine beispielhafte Aufstellung von Faktoren, die den Mietpreis innerhalb der angegebenen Spannen beeinflussen können. Nur die vermietetseitig 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 Spannbereich herangezogen werden.

Bei Baualtersklassen 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 01.07.2025 bis zum 30.06.2027 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 01.07.2025 bis zum 30.06.2027

Baualter		bis 1967			1968 -1990			1991 -2001		2002-2015		2016 - 2021
Ausstat- tungs- kategorien		Bad und Heizung										
		B	A	A Plus	C	B	A	A	A Plus	A	A Plus	
Wohnungs- größen												
25 – 48,99 m²	von bis	5,20 6,50	6,10 9,40	6,60 10,30	4,27 5,40	5,34 6,70	5,94 7,02	6,65 10,35	7,00 11,00	7,30 11,80	8,90 13,00	10,00 14,00
49 – 75,99 m²	von bis	5,20 6,50	6,10 9,40	6,60 10,30	4,20 4,63	5,00 6,15	5,61 6,24	6,65 10,35	7,00 11,00	7,30 11,80	8,90 13,00	10,00 14,00
76 – 129,99 m²	von bis	5,20 6,50	6,10 9,40	6,60 10,30	4,20 4,55	4,90 5,60	5,60 6,02	6,65 10,35	7,00 11,00	7,30 11,80	8,90 13,00	10,00 14,00
130 – 179,99 m²	von bis	5,20 6,50	6,10 9,40	6,60 10,30	k. A.	k. A.	k. A	6,65 10,35	7,00 11,00	7,30 11,80	8,90 13,00	10,00 14,00

Mietspannenangabe in EURO

Im Sinne des Wortes widerspiegelt der Erfurter Mietspiegel die ortsüblichen Quadratmetermietpreise von nach Größe, Beschaffenheit und Ausstattung unterschiedlichen Wohnungstypen. Diese wurden gem. §§ 558, 558 c BGB aus den Mietvertragsabschlüssen und -änderungen der letzten 6 Jahre rückwirkend ab Januar 2019 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.

Anlage 1

VI. Gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) (Stand 24.06.2022 BMI)

§ 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 sechs 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 8 Prozent 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; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde 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) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

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

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558 c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaft-

lichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(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. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels

(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.

Anlage 2

VII. Orientierungshilfe innerhalb der Spanneneinordnung

Merkmalgruppe Bad/WC

wohnmindernde Merkmale	wohnererhöhende Merkmale
- kein Handwaschbecken - Bad nicht beheizbar - Badeofen, Kohle oder Holz - zu kleiner Boiler (unter 80 l) - unzureichende Entlüftung - WC mit Wassersparfunktion nicht vorhanden bei A und A Plus (Baujahr irrelevant) - keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer) - ohne Bodenbelag	- Badewanne und zusätzliche Duschwanne - WC vom Bad getrennt - geflieste Wände oder vergleichbar ab 2 m im Duschbereich - mit Fenster - höherwertige Wand- und/oder Bodenbeläge - zweites WC - gehobene Sanitärausstattung (z.B. höherwertige Glasduschabtrennung, zusätzliches Waschbecken etc.) - Fußbodenheizung - schwellerfreie Dusche

Merkmalgruppe Küche

wohnmindernde Merkmale	wohnererhöhende Merkmale
- keine Warmwasserversorgung - fehlende Wandfliesen oder Gleichwertiges im Arbeitsbereich - nicht heizbar (ausgenommen innenliegende Küchen) - ohne Fenster (gilt nicht für Baujahr 1968 – 1990) - unzureichende Entlüftung	- An- oder Einbauküche, wenn kein zusätzliches Entgelt berechnet wird - besondere Ausstattung (z.B. Herd mit Ceran- bzw. Induktionsfeld und Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine etc.) - Fenster (gilt nur für Baujahr 1968 – 1990) - Fläche größer als 12 m² - Hochwertige Fliesen, hochwertiges Vinyl oder Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand

Merkmalgruppe Wohnung/Gebäude

wohnmindernde Merkmale	wohnererhöhende Merkmale
- WC, 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 - abschließbarer Hauszugang ohne Paniktürfunktion - nicht abschließbarer Hauszugang - Einrohrheizung mit einer Erfassungsrate von unter 34%	- überdurchschnittlich erhaltene und großzügig gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser - einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür - Zusätzliche Einbruchssicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen mit Türkamera - Aufzug in Gebäuden mit weniger als 6 Obergeschossen (gilt nur bis Baualterklasse 1990) - energiesparende Heizanlage (z.B. Solar etc.) - hochwertiger gut erhaltener Bodenbelag (z. B. Parkett, Vinyl, 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) • Concierge, mit regelmäßiger Erreichbarkeit • 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	wohnerhöhende Merkmale
• Lage an Straße oder Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelästigung • 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)	• ruhige Wohnlage mit überwiegendem Anliegerverkehr • gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes • individuelle Gartennutzung • umlaufende Balkonverglasung • aufgelockerte Bebauung

Anlage 3

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

Telefon 0361 655-6101

Fax 0361 655-6109

E-Mail: soziales@erfurt.de

Internet www.erfurt.de

Bildrechte

Titelbild : Rathaus Erfurt, Fischmarkt 1 : © Landeshauptstadt Erfurt, Pressestelle
Foto Andreas Horn: © Landeshauptstadt Erfurt, Steve Bauerschmidt