



Mietspiegel 2009

Zwickau



STADT ZWICKAU

AUTOMOBIL- UND
ROBERT-SCHUMANN-STADT

Beratungsstellen

Für Fragen und Anregungen zum Mietspiegel stehen
Ihnen gern zur Verfügung:

Stadtverwaltung Zwickau

Postfach 20 09 33
08009 Zwickau

Amt für soziale Angelegenheiten

Telefon: (03 75) 83 51 41
Fax: 83 50 50

Einwohner- und Standesamt Statistik und Wahlen

Telefon: (03 75) 83 12 02
Fax: 83 12 12

Mietspiegel 2009

Robert-Schumann-Stadt Zwickau

Inhaltsübersicht:

	Seite
Beratungsstellen	2
Vorwort	4
Aufgabe des Mietspiegels	5
Grundlagen der Mietspiegelerstellung	6
Geltungsbereich	9
Mietenbegriff	12
Aufbau des Mietspiegels	12
Mietspiegeltabelle	18
Umgang mit Mietpreisspannen	20
Einordnungsschemata	22
Rechtslage zum Verfahren einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB	26
Checkliste bezüglich der Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB	27

Anhang:

Auszug aus dem

Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) – Mietrecht	29
VO zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)	36
Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)	39
Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)	40
Strafgesetzbuch (StGB)	41

Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

mit dieser Broschüre stelle ich Ihnen den Mietspiegel 2009 vor.

Mit Hilfe des Mietspiegels werden Mieter in die Lage versetzt, Mieterhöhungsbegehren zu überprüfen. Zudem können Vermieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die im Mietspiegel aufgeführten Daten zurückgreifen.

Im Anhang dieser Broschüre wurden Auszüge aus mietrechtlichen Gesetzlichkeiten angefügt. Somit können Mieter als auch Vermieter, in übersichtlicher Weise, Informationen über die im Mieterhöhungsverfahren wichtigen Rechtsvorschriften nachlesen.

Bedanken möchte ich mich bei allen Beteiligten, die bei der Ermittlung der Daten und der Erarbeitung des Mietspiegels beigetragen haben.

Mitglieder der Arbeitsgruppe sind:

- Stadtverwaltung Zwickau
- Gutachterausschuss
für Grundstückswerte des Landkreises Zwickau
- Mieterschutzverein Zwickau u. Umgebung e.V.
- Haus und Grund Westsachsen e.V.
- Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH
- Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
- Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG
- GAGFAH Group


Bernd Meyer
Bürgermeister
Finanzen und Ordnung

Aufgabe des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsmarkt den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum möglichst transparent zu machen, um

- Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden,
- den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen,
- den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel können aber auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen - vertraglich vereinbarten - Änderungen der Miethöhe eine wichtige Rolle als Orientierungshilfe spielen.

Darüber hinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) und Mietwucher (§ 291 StGB) vorzubeugen.

Grundlagen der Mietspiegelerstellung

Die Rechtsgrundlage zur Erstellung und Anwendung eines Mietspiegels bilden die §§ 558 bis 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) - (siehe Anlage).

Der vorliegende Mietspiegel wurde nach den Prinzipien eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558c BGB von der Stadt Zwickau erstellt und ist ab dem 1. Juni 2010 gültig.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel leistete dabei eine wichtige Unterstützung. Das Ergebnis wird jedoch vom Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V. sowie von Haus & Grund Westsachsen e.V. nicht gebilligt.

Es wurden die anonymen Mietdaten von 12264 Wohnungen zum 31.12.2008 ausgewertet, die ausschließlich die Vermieter zur Verfügung stellten.

Dabei erfolgte zuerst eine statistisch fundierte Aussonderung von extremen „Ausreißermieten“.

Für die im Mietspiegel nicht angegebenen Felder wurde bei der Auswertung nicht die erforderliche Mindestanzahl von 10 Wohnungen erreicht bzw. es waren keine Daten vorhanden.



Wohnen mit eigenem Profil.

So einzigartig und abwechslungsreich, so lebendig und bunt wie unsere Mieterschaft sind auch unsere Angebote für Sie. Bei uns finden Sie mehr als nur eine Wohnung, Sie finden ein Zuhause – *ein Zuhause, das zu IHNEN passt!*

Tel.: 0375 - 430 460, www.zwg.de

Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ernst-Thälmann-Straße 101 | 08066 Zwickau | wohnung@zwg.de
www.zwg.de



• Wohn- und Gewerbeobjekte
in fast allen Stadtgebieten

• keine Kaution, keine Provision
• bezahlbare Mieten

• einfacher bis gehobener Standard
• Verwaltung im Auftrag Dritter

VERMIETUNGS-HOTLINE: 0375 . 530 333

IN ZWICKAU ZU HAUSE

HAVARIE-HOTLINE 0375 . 530 555

Parkstraße 4 · 08056 Zwickau · Tel. 0375 . 530 -1 · Fax 0375 . 530 250
Internet: www.ggz.de · E-mail: info@ggz.de



Ihr Zuhause unter einem starken Dach

WOHNUNGSANGEBOTE
www.gagfah.de



KUNDENCENTER ZWICKAU

Max-Pechstein-Straße 75, 08056 Zwickau, Tel. 0375.873930-00

GAGFAH
GROUP

Geltungsbereich

Der Mietspiegel bezieht sich auf Wohnungen im Stadtgebiet Zwickau mit dem Gebietsstand vom 01.01.1999.

Es wurden gemäß § 558 (2) BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Erhöhungen gemäß § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Ausgenommen ist dabei Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Maßgeblich für die Erstellung dieses Mietspiegels sind die Mieten, die am Stichtag für die Datenerhebung (31.12.2008) bezahlt wurden. Die Vierjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag, d. h. es wurden alle Wohnungen berücksichtigt, deren Mieten im Zeitraum **vom 01.01.2005 bis zum 31.12.2008** neu vereinbart bzw. geändert wurden.

Zu den Neuvertragsmieten gehören dabei auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- und Indexmietverträge. Zu den geänderten Bestandsmieten zählen Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Vierjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung geändert hat.

Neben Neuvertragsmieten waren damit folgende geänderte Bestandsmieten zu berücksichtigen:

- Vertraglich vereinbarte Änderung der Miete. Dabei kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung an, sondern darauf, ob sich die tatsächlich zu zahlende Miete innerhalb der letzten vier Jahre geändert hat.
- Mieterhöhungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren gemäß §§ 558 ff. BGB
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB
- Änderungen der Miete aufgrund von Staffelmieten gemäß § 557a BGB
- Änderungen der Miete aufgrund von Indexmietvereinbarungen gemäß § 557b BGB

Folgende Wohnungen wurden **nicht mit einbezogen**:

- Geförderte Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende

- Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank errichtet bzw. modernisiert wurden,
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen,
 - Wohnungen, die sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern befinden,
 - Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen oder leer stehende Wohnungen,
 - Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen,
 - Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
 - Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
 - möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Ausnahme Einbauküchen),
 - Wohnraum, der teilweise untervermietet wird sowie Untermietverhältnisse (ohne gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne von § 565 BGB),
 - Gefälligkeitsmietverhältnisse, z.B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten,
 - Besondere Nutzungstypen, wie Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von mehreren Mietern gemeinsam benutzt werden,
 - Dienst- oder Werkswohnungen, die aufgrund einer Kopplung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden.

Mieterhöhungen bei oben aufgeführten Wohnungen können nicht mit dem Mietspiegel begründet werden. Möchten bei Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB trotzdem beide Mietparteien auf den Mietspiegel Bezug nehmen oder soll der Mietspiegel für weitere Anwendungszwecke als Orientierungsrahmen dienen, so empfiehlt sich, die üblichen Entgelte für weitgehend vergleichbare Wohnungen aus der Mietspiegeltabelle zu entnehmen und durch angemessene Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Hier zu Hause – ein gutes Gefühl.

Wohnen in Marienthal und Neuplanitz bei Ihrer WEWOBAU eG.

Egal ob Single oder Doppelpack, Familienbande oder Senioren. Wir bieten Ihnen den perfekten Platz für Ihre Zukunft in einer starken Gemeinschaft. Moderne Grundrisse, ein angenehmes Umfeld und maßgeschneiderte Seniorenangebote gehören dabei genauso dazu, wie bezahlbares Wohnen in guter Lage.

Sie suchen ein neues
zu Hause? Die passende Wohnung
finden Sie unter www.wewobau.de
oder direkt bei uns.



Allendestraße 36 a · 08062 Zwickau
Tel. 03 75 - 5 89 61-0 · Fax 03 75 - 78 20 92
www.wewobau.de · info@wewobau.de



Mietenbegriff

Bei den in der Mietenübersicht ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Dies entspricht der Grundmiete ohne jegliche Betriebskosten (kalte Betriebskosten und Heizkosten).

Eine Besonderheit sind Wohnungen mit einem Heizungs-Contracting.

Da hier dem Vermieter keine bzw. nicht auf die Grundmiete umlegbare Modernisierungskosten für die Erzeugung und Bereitstellung der Wärmeenergie entstehen, erfolgen Abschläge von der Netto-Kaltmiete (siehe Abschnitt „Umgang mit Mietpreisspannen“). Im Ausgleich hierfür erhöhen sich für den Mieter die Betriebskosten (Heizkosten).

Aufbau des Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer **Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung** und **Lage** aus.

Unter **Art** der Wohnung sind alle Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern einbezogen worden. Dazu gehören ebenfalls Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen.

Es wurden neue „Wohnformen im Alter“ berücksichtigt, die neben dem Wohnen Betreuungs- und Serviceleistungen beinhalten. Diese Leistungen sind vertraglich separat abgeschlossen und nicht Bestandteil des Mietvertrages.

Es besteht in allen Fällen die Grundvoraussetzung der Abgeschlossenheit der Wohnung. Die Abgeschlossenheit einer Wohnung ist gegeben, wenn die einzelnen oder zusammen liegenden Räume nach außen getrennt, zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen.

Zur Bestimmung der **Größe** der Wohnung ist die Wohnfläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Für die Berechnung der Wohnfläche wurde die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 bzw. die Zweite Berechnungsverordnung zugrunde gelegt.

Eine Einordnung der Wohnungen erfolgt in folgende fünf Wohnungsgrößen:

- unter 45 m²
- 45 m² bis unter 60 m²
- 60 m² bis unter 75 m²
- 75 m² bis unter 95 m²
- 95 m² und mehr

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Baujahr) und den Modernisierungsgrad (Ausstattungsstufe) definiert.

Das Baualter ist von Bedeutung, da die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Für Zwickau werden vier **Baujahresgruppen** zusammengefasst:

- bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1990
- nach 1990

Es wird in vier **Ausstattungsstufen** unterschieden, wobei die Heizung jeweils mit einer Warmwasserversorgung ausgestattet sein muss.

1. Wohnungen mit Bad/ohne Heizung oder ohne Bad/mit Heizung oder mit Bad und Heizung, aber beide nicht mehr zeitgemäß
2. Wohnungen mit Bad und Heizung, 1-2 der folgenden Merkmale zeitgemäß
 - Bad
 - Heizung
3. Wohnungen mit Bad und Heizung, 3-4 der Merkmale (darunter Bad oder Heizung) zeitgemäß

- Bad
 - Heizung
 - Fenster
 - Außenwandwärmmedämmung
4. Wohnungen mit Bad und Heizung, alle Merkmale zeitgemäß
- Bad
 - Heizung
 - Fenster
 - Außenwandwärmmedämmung

Unter „zeitgemäß“ versteht man

Bad

- Bad und WC innerhalb der Wohnung
- beheizbar (außer Kohlebadeofen)

Heizung

- zumindest Vorhandensein von modernen Heizungssystemen/Kompaktstation (z.B. Heizkessel oder Fernwärme) und moderner Regelungstechnik

Fenster

- Isolierverglasung in den Haupträumen bzw. in mehr als der Hälfte der Räume, auch Lärmschutz- oder Thermofenster nach 1990

Außenwandwärmmedämmung

- Anforderungen an Vollwärmeschutz sind gegeben durch Bausubstanz oder durch zusätzliche Maßnahmen der Wärmmedämmung

Ist in der Wohnung die Warmwasserversorgung nicht gegeben, fällt diese Wohnung grundsätzlich in die 1. Ausstattungsklasse.

Als **Wohnlage** im Sinne des Mietspiegels ist die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes zu verstehen. Hierfür ist eine Gliederung in einfache, mittlere und gute Wohnlage vorgenommen worden. Da die Wertung stark durch subjektive Auffassung getragen wird, wurde auf eine räumlich genau bezeichnete Abgrenzung verzichtet. Die

Ermittlung erfolgt nach festgelegten Merkmalen und Punkten.

Der Mietspiegel unterscheidet drei Wohnlagen.

einfache Wohnlage	bis 8 Punkte
mittlere Wohnlage	9 bis 15 Punkte
gute Wohnlage	ab 16 Punkte

Ermittlung der Wohnlage

Merkmal	Punkte
Geschossanzahl des Gebäudes	
mehr als 6 Geschosse	0
4 bis 6 Geschosse	1
1 bis 3 Geschosse	2
maximal erreichbare Punktzahl	2
Wohngeschoss der Wohnung	
Souterrain	0
Erdgeschoss	1
1. Obergeschoss	3
2. Obergeschoss bis Dachgeschoss	2
maximal erreichbare Punktzahl	3
Überwiegende Bebauung der Wohnumgebung	
Gewerbebebauung als Wohnumgebung	0
geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	1
geschlossene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	3
offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser	4
maximal erreichbare Punktzahl	4

Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Lärm*	
Verkehr:	
starke Belastung	0
mittlere Belastung	1
geringe Belastung	2
keine Belastung	4
Industrie/Gewerbe:	
starke Belastung	0
mittlere Belastung	1
geringe Belastung	2
keine Belastung	4
maximal erreichbare Punktzahl	4
<p>* Die Punktzahl für die Einschätzung der Lärmbelastung ergibt sich aus der niedrigsten in einer der zwei Kategorien (Verkehr oder Industrie/Gewerbe) erreichten Punktebewertung.</p>	
Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg - einfache Entfernung)	
Nahverkehr:	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2
Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs:	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2
Grünanlagen (öffentlicher Park o. Wald o. parkähnliche Anlage):	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2
Freizeit/Sport:	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2
maximal erreichbare Punktzahl	8

durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum	
über 20 min	0
11 bis 20 min	1
bis 10 min	2
maximal erreichbare Punktzahl	2

Zur Bewertung der Wohnlage müssen die zutreffenden Punkte addiert werden. Es können insgesamt maximal 23 Punkte erreicht werden.

Stadt Zwickau

Mietspiegel 2009

(Angaben in Euro/m² Wohnfläche)

Ausstattungs-kategorie		1 u. 2	3			
Wohnlage			einfach	mittel	gut	
Baujahr	Wohnungsgröße (in m ²)		Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	
bis 1948	unter 45	keine Datensätze vorhanden				
	45 bis unter 60			4,72 3,80 - 5,63		
	60 bis unter 75			4,25 2,00 - 5,48		
	75 bis unter 95			4,30 3,15 - 6,50		
	95 und mehr					
1949 bis 1969	unter 45					
	45 bis unter 60				5,11 4,90 - 5,21	
	60 bis unter 75			4,51 3,60 - 5,10	4,76 4,55 - 5,25	
	75 bis unter 95					
	95 und mehr					
1970 bis 1990	unter 45				4,25 2,50 - 5,77	4,08 3,11 - 4,80
	45 bis unter 60				4,14 2,50 - 5,25	3,92 3,33 - 5,00
	60 bis unter 75				4,15 3,42 - 5,10	3,86 3,36 - 5,10
	75 bis unter 95				3,96 3,43 - 4,80	3,95 3,47 - 5,10
	95 und mehr					
Nach 1990	unter 45					
	45 bis unter 60					
	60 bis unter 75					
	75 bis unter 95					
	95 und mehr					

Stadt Zwickau

Mietspiegel 2009

(Angaben in Euro/m² Wohnfläche)

4			Ausstattungs-klasse	
einfach	mittel	gut	Wohnlage	
Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	Baujahr	Wohnungsgröße (in m ²)
			bis 1948	unter 45
	4,66 3,27 - 5,12			45 bis unter 60
	4,51 3,80 - 5,10			60 bis unter 75
				75 bis unter 95
				95 und mehr
4,62 3,76 - 5,46	4,72 3,46 - 5,70	4,82 3,85 - 6,20	1949 bis 1969	unter 45
4,68 3,54 - 5,88	4,66 3,54 - 5,99	4,90 3,50 - 6,20		45 bis unter 60
4,97 4,00 - 5,44	5,14 3,70 - 6,00	4,88 4,01 - 6,20		60 bis unter 75
	5,01 3,96 - 5,54	5,07 4,33 - 5,90		75 bis unter 95
				95 und mehr
	4,30 2,50 - 5,82	4,74 3,92 - 5,81	1970 bis 1990	unter 45
	4,30 2,50 - 6,20	4,68 3,78 - 5,81		45 bis unter 60
	4,19 2,50 - 5,50	4,54 3,55 - 5,50		60 bis unter 75
	4,22 2,70 - 5,79	5,03 3,84 - 5,79		75 bis unter 95
	4,12 3,40 - 4,60			95 und mehr
		7,44 5,62 - 7,50	Nach 1990	unter 45
				45 bis unter 60
				60 bis unter 75
	5,01 4,04 - 5,66			75 bis unter 95
				95 und mehr

Umgang mit Mietpreisspannen

Die Wohnungen mit Heizungs-Contracting sind in der Mietentabelle in den Von-bis-Spannen grundsätzlich enthalten.

Von den Preisspannen sind bei der Ausstattung mit einer Heizung nach dem Contracting-Modell 0,56 €/m² und nach dem Teilcontracting-Modell (nur Heizstation) 0,25 €/m² in Abzug zu bringen.

Wohnungen für die „Wohnformen im Alter“ sind durch Neu- oder Umbau sehr hochqualitativ gestaltet, so dass sich diese im oberen Bereich der Spanne widerspiegeln.

Die ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Ausstattungsklassen, Wohnlagen, Baujahren und Wohnungsgrößen hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

Die Spannen drücken wohnwerterhöhende sowie wohnwertmindernde Qualitätsmerkmale bzw. nicht erfasste Qualitätsmerkmale aus. Der Mietpreis einer Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert (arithmetisches Mittel) liegen; eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren; eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Bad/IWC	
<ul style="list-style-type: none"> kein Fenster 	<ul style="list-style-type: none"> IWC getrennt vom Bad und/oder zweites IWC
<ul style="list-style-type: none"> Kohlebadeofen 	<ul style="list-style-type: none"> Wanne und zusätzliche Dusche
<ul style="list-style-type: none"> fehlende Waschmaschinenstellfläche bzw. -anschlüsse in Bad/Küche oder sonstigen Nebenräumen 	<ul style="list-style-type: none"> moderne Zusatzausstattung (z.B. Doppelhandwaschbecken, Spiegelschrank, Handtuchwandheizkörper, Ablagekonsolen, hochwertiges Badezimmermöbel)
<ul style="list-style-type: none"> kein IWC 	
<ul style="list-style-type: none"> Bad und/oder IWC nicht beheizbar 	
Küche	
<ul style="list-style-type: none"> kein Warmwasser 	<ul style="list-style-type: none"> Abluftanlage bei Küchen mit Fenster
<ul style="list-style-type: none"> kein Fenster 	<ul style="list-style-type: none"> separater Abstellraum
Wohn- und Schlafräume	
<ul style="list-style-type: none"> einzelne Zimmer nicht beheizbar 	<ul style="list-style-type: none"> Rollläden bzw. Fensterläden, Jalousien/außen
<ul style="list-style-type: none"> gefangene Räume, Durchgangszimmer 	<ul style="list-style-type: none"> Mehrere Wohnebenen/ Maisonettewohnung, Galeriewohnung
	<ul style="list-style-type: none"> Parkett, Naturstein
Wohngebäude/Wohnumfeld	
<ul style="list-style-type: none"> kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer usw.) 	<ul style="list-style-type: none"> Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen
<ul style="list-style-type: none"> kein Gemeinschaftsraum wie Kinderwagen-/Fahrradkeller, Trockenraum 	<ul style="list-style-type: none"> einbruchshemmende Wohnungs- und Hauseingangstüren
<ul style="list-style-type: none"> kein Aufzug in Gebäuden mit mehr als 5 Geschossen 	<ul style="list-style-type: none"> Garten(mit)benutzung (z.B. Nutz- und Ziergarten, Liegewiese, Sitzecke)
<ul style="list-style-type: none"> Wohnung ohne Balkon, Loggia oder Terrasse 	<ul style="list-style-type: none"> gestaltete Außenanlagen (Spielplätze, Zierbeete, PKW-Stellplätze, Vorgärten etc.)
<ul style="list-style-type: none"> kein Satelliten- oder Kabelanschluss 	<ul style="list-style-type: none"> Türöffnungs- und Gegensprechanlagen
	<ul style="list-style-type: none"> Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer Nutzfläche ab ca. 6,0 m²

Einordnungsschemata

Das Modell basiert auf 14 wohnwertmindernden und 14 wohnwerterhöhenden Merkmalen.

Es gibt in der Realität kaum Fälle, in denen alle 14 wohnwertmindernden oder wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen.

Deshalb wird im Zwickauer Mietspiegel die Spannenobergrenze schon dann erreicht, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale um **10** höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Die Spannenuntergrenze ist bereits gegeben, wenn die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale um **10** höher ist als die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale.

Liegen z.B. 10 wohnwerterhöhende und keine wohnwertmindernde Merkmale vor, entspricht die ortsübliche Miete der Wohnung der Spannenobergrenze. Dasselbe gilt, wenn 13 wohnwerterhöhende und 3 wohnwertmindernde Merkmale vorliegen.

Jedes Merkmal hat das gleiche „Gewicht“, ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwert-erhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt.

Da mit einer Differenz von **10** die Spannenobergrenze bzw. die Spannenuntergrenze erreicht werden kann, hat jedes Merkmal einen Anteil von 10 % (**Multiplikationsfaktor 0,1**) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze bzw. Spannenuntergrenze.

Beispiel

Zuerst werden die fünf Merkmale der betreffenden Wohnung festgestellt. Danach können die Werte aus der Tabelle entnommen werden.

Das nachfolgende Beispiel betrifft eine Wohnung mit einer

- Größe von 45 bis 60 m²
- Baujahresgruppe bis 1948
- Mittlerer Wohnlage
- Ausstattungsklasse 4

Mittelwert	4,66 €
Spannenuntergrenze	3,27 €
Spannenobergrenze	5,12 €

➤ **Beispiel A**

Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale oder beide = 0

ortsübliche Vergleichsmiete entspricht Mittelwert: 4,66 €

➤ **Beispiel B**

Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt

➤ **Beispiel C**

Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt

Beispiel B		Beispiel C	
Rechenschritt I		Rechenschritt I	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	9	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	7
	abzüglich		abzüglich
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
Differenz 1	6	Differenz 1	5
Rechenschritt II		Rechenschritt II	
Differenz 1	6	Differenz 1	5
multipliziert mit	0,1	multipliziert mit	0,1
Produkt 1	0,6	Produkt 1	0,5
Rechenschritt III		Rechenschritt III	
Spannenobergrenze	5,12 €	Mittelwert	4,66 €
	abzüglich		abzüglich
Mittelwert	4,66 €	Spannenuntergrenze	3,27 €
Differenz 2	0,46 €	Differenz 2	1,39 €
Rechenschritt IV		Rechenschritt IV	
Produkt 1	0,6	Produkt 1	0,5
multipliziert mit Differenz 2	0,46 €	multipliziert mit Differenz 2	1,39 €
Produkt 2	0,28 €	Produkt 2	0,69 €
Rechenschritt V		Rechenschritt V	
Mittelwert	4,66 €	Mittelwert	4,66 €
	zuzüglich		abzüglich
Produkt 2	0,28 €	Produkt 2	0,69 €
ortsübliche Vergleichsmiete	4,94 €	ortsübliche Vergleichsmiete	3,97 €



Telefon (03 75) 35 41-0
www.zev-energie.de

**Füreinander
geschaffen**



Bahnhofstraße 4 · 08056 Zwickau
Kundenbüro:
Mo–Do 9.00 bis 18.00 Uhr
Fr 9.00 bis 16.00 Uhr

©L. Hennepfius

Rechtslage zum Verfahren einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 (1) BGB bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt, in dem die vorgesehene Erhöhung eintreten soll, seit mind. 15 Monaten unverändert ist (Sperrfrist gemäß § 558 (1) BGB) und sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze gemäß § 558 (3) BGB). Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (Modernisierungen/Betriebskostenveränderungen) werden dabei nicht berücksichtigt (§§ 558 (1) S.3, 558 (3) BGB). Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach Eintritt der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 (1) S. 2 BGB) und ist in Textform dem Mieter zu erklären und zu begründen (§ 558a (1) BGB). Dazu dient unter anderem dieser Mietspiegel (§ 558c BGB). Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist (Zustimmungsfrist) von wenigstens zwei vollen Kalendermonaten zu (§ 558b (2) S. 1 BGB).

Bei erteilter Zustimmung schuldet der Mieter die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (§ 558b (1) BGB).

Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung erheben (§ 558b (2) BGB).

Neben der Mieterhöhung nach § 558 BGB - ortsübliche Vergleichsmiete - kann der Vermieter auch nach den § 559 BGB - Modernisierung - sowie § 560 BGB - Veränderung von Betriebskosten - Mieterhöhungen verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

Checkliste zur Unterstützung von Vermietern und Mietern bezüglich der Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)

[aus Wohnungsbaurecht Fischer • Dieskau • Pergande • Schwender]

Voraussetzung für eine Mieterhöhung

- Kein Staffelmietvertrag
- Kein Zeitmietvertrag mit fester Miete
- Kein Ausschluss der Mieterhöhung durch Vereinbarung
- Kein preisgebundener ("sozialer") Wohnungsbau
- Kein Wohnraum, der zu nur vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Kein Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt
- Kein Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist
- Mietverhältnis über Wohnraum
- Textform der Mieterhöhung
- Zugang beim Mieter

Begründung durch

- einfachen Mietspiegel oder
- qualifizierten Mietspiegel oder
- Auskunft aus einer Mietdatenbank oder
- mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- mindestens drei Vergleichsmieten
- Geltendmachung frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung

- Überlegungsfrist des Mieters (ab Zugang des Erhöhungsverlangens bis zum Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang) gewahrt
- Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein
- Mieterhöhung vom Eintritt der jetzigen Mieterhöhung an zurückgerechnet nicht mehr als 20 % über der Miete vor drei Jahren

Anhang

Auszug aus dem Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) - Mietrecht -

(i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 BGBl. I S. 42 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2009 BGBl. I S. 3161)

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

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

§ 557a Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

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

§ 557b Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

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

§ 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 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).

(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 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 § 558 d 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 Bundesamtes ermittelten Preisindexes 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.

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

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

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

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

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und

entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

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

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

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

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Gesetzliche Bestimmungen zur Berechnung der Wohnfläche

Eine allgemein anerkannte oder verbindliche Form der Wohnflächenberechnung für nicht preisgebundenen Wohnraum gibt es nicht. Es kann aber gemäß Entscheid des BGH (Urteil v. 24. März 2004) die Wohnflächenberechnung nach den § 42 der Zweiten Berechnungsverordnung (II BV) bzw. nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) über den vorgeschriebenen Anwendungsbereich für den preisgebundenen Wohnraum hinaus auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum herangezogen werden.

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) v. 25. November 2003 (BGBl 2003, S. 2346)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:

- a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

- 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
- 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
- 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
- 4. freiliegenden Installationen,
- 5. Einbaumöbeln und
- 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

- 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
- 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
- 3. Türnischen und
- 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu

ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,

2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,

3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,

4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

(Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) i. d. F. vom 12.
Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178);
zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs.2 des Gesetzes vom
23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

§ 42 Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
4. Geschäftsräume.

Auszug aus Wirtschaftsstrafgesetz - WiStG

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975

(BGBl. I S. 1313);

zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2008

(BGBl. I S. 714)

§ 5 Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Auszug aus Strafgesetzbuch - StGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November
1998 (BGBl. I S. 3322);
zuletzt geändert am 02. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3214,
3219)

§ 291 Wucher

(1) Wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten

1. für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen,
 2. für die Gewährung eines Kredits,
 3. für eine sonstige Leistung oder
 4. für die Vermittlung einer der vorbezeichneten Leistungen
- Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft. Wirken mehrere Personen als Leistende, Vermittler oder in anderer Weise mit und ergibt sich dadurch ein auffälliges Missverhältnis zwischen sämtlichen Vermögensvorteilen und sämtlichen Gegenleistungen, so gilt Satz 1 für jeden, der die Zwangslage oder sonstige Schwäche des anderen für sich oder einen Dritten zur Erzielung eines übermäßigen Vermögensvorteils ausnutzt.

(2) In besonders schweren Fällen ist die Strafe Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren. Ein besonders schwerer Fall liegt in der Regel vor, wenn der Täter

1. durch die Tat den anderen in wirtschaftliche Not bringt,
2. die Tat gewerbsmäßig begeht,
3. sich durch Wechsel wucherische Vermögensvorteile versprechen lässt.

Impressum

Herausgeber: Stadtverwaltung Zwickau
Amt für soziale Angelegenheiten und
Einwohner- und Standesamt

Redaktion/Gestaltung: Arbeitsgruppe Mietspiegel

Satz/Druck: Druckerei Zwickau

Auflage: 500

Datenstand: 12/08

Ausgabe : 05/10

Diese Druckschrift darf während eines Wahlkampfes weder von Parteien/Organisationen und Gruppen noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlveranstaltungen ausgelegt oder verteilt werden. Ferner ist das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel untersagt.

Schutzgebühr: € 5,00