



Mietspiegel für Darmstadt 2016

Fortschreibung des Mietspiegels Darmstadt 2014

*Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für
nicht preisgebundenen Wohnraum*

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB



Wir beraten Sie rund ums Haus!

Mietspiegel | Mieterhöhung | Betriebskosten



Haus & Grund®

Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.

Darmstadt

Information | Beratung | Vertretung Ihrer Interessen
Werden Sie Mitglied!

Haus & Grund Darmstadt e.V. | Landwehrstraße 1 | 64293 Darmstadt
Telefon 06151 17935 | Telefax 179393
info@haus-und-grund-darmstadt.de | www.haus-und-grund-darmstadt.de



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.

Telefon: 0 61 51/49 799-0

Damit Sie nicht kalt
baden müssen.



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Broschüre stelle ich Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel für Darmstadt 2016 vor, eine Fortschreibung des Mietspiegels Darmstadt aus 2014.

Nach der aktuellen gesetzlichen Grundlage sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Diese Fortschreibung erfolgte aktuell auf der Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte. Die Grundlagenberechnungen für den neuen Mietspiegel hat das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) für die Wissenschaftsstadt Darmstadt vorgenommen.

Der Mietspiegel ist ein Instrument, das Auskunft über die ortsübliche durch-

schnittliche Vergleichsmiete gibt, er trägt maßgeblich dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen und hilft, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien oder gerichtliche Auseinandersetzungen im Vorfeld zu vermeiden.

Darmstadt ist eine attraktive, dynamische Stadt mit Zuzug von Familien, Studierenden oder auch Einzelpersonen. Diese Entwicklung macht sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Unser zentrales sozialpolitisches Ziel ist es, preiswerten Wohnraum vorzuhalten. Dies erreichen wir im sozial geförderten Wohnungsbau unter anderem durch die Erneuerung oder den Ausgleich jährlich auslaufender Bindungen. Auch werden

Mietwohnungen für Familien mit Einkommen etwas oberhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus, das sogenannte „mittlere Einkommen“, geschaffen.

Für die Mitarbeit am aktuellen Mietspiegel danke ich dem Institut Wohnen und Umwelt (IWU), dem Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V. und Haus & Grund Darmstadt e.V., als Vertretungen der Mietvertragsparteien.

Ich bin mir sicher, dass Ihnen auch der aktuelle Darmstädter Mietspiegel 2016 wieder gute Dienste leistet, ob Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages stehen oder Ihr Mietverhältnis schon über Jahre Bestand hat.

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Rechtslage, Anwendungsbereich, Mietbegriff

Vorbemerkungen

Im Auftrag der Stadt Darmstadt wurde in Zusammenarbeit mit

- dem Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.
- dem Haus & Grund Darmstadt e. V.
- dem Amtsgericht Darmstadt
- der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte auf der Grundlage der Fortschreibung des Mietspiegels 2014 nach § 558d Abs. 2 BGB für nicht preisgebundene Wohnungen in Darmstadt der nachfolgende **qualifizierte Mietspiegel** erstellt. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Darmstadt. Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Basis für den neuen Mietspiegel ist das Gutachten der „Fortschreibung des Qualifizierten Mietspiegels Darmstadt 2014 zum Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2016“ des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt.

Rechtslage

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)

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 Abs. 1 hat die Landesregierung mit der „Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze“ nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB vom 17.10.2014 bestimmt, dass in Darmstadt – befristet bis zum 17.10.2019 – die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den § 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 15 Prozent erhöht werden darf.
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. Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, solange und soweit eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere durch die Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete oder wenn mit dem Mieter ein sogenannter Staffelmietvertrag abgeschlossen wurde. Solange die Vereinbarung über eine „Staffelmiete“ gilt, sind auch Mieterhöhungen

aufgrund einer Modernisierung ausgeschlossen. Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen (§§ 557–557b BGB).

7. Die Landesregierung hat mit der „Hessischen Verordnung zu Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB vom 17.11.2015 bestimmt, dass in Darmstadt mit Ausnahme der Gemeindeteile Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein – befristet bis zum 30.06.2019 – die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen darf. Sonderfälle, wie eine über dieser Grenze liegende Vormiete oder Modernisierung ergeben sich aus § 556e BGB. Bei Neubauten und nach umfassender Modernisierung gilt die Grenze nach § 556f BGB nicht. Hält der Vermieter sich nicht an diese Vorschriften kann der Mieter dieses Verhalten rügen. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete dann nach § 556g BGB nachträglich herauszugeben.

Form und Begründung der Mieterhöhung (§ 558a BGB)

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.

Dabei hat der Mieter eine **Überlegungsfrist von zwei Monaten**. Sie beginnt mit dem Ablauf des Monats, in dem ihm das Verlangen nach einer Mieterhöhung zugegangen ist. Stimmt der Mieter innerhalb dieser Frist zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen. Ist der Klage kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann der Vermieter dieses Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen oder beheben. Aber auch in diesem Fall bleibt dem Mieter die zweimonatige Zustimmungsfrist erhalten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für alle bestehenden Wohnraummietverhältnisse, die der Regulierung des § 558 BGB unterliegen, mit

Ausnahme der in § 558 Abs. 2, Satz 2 und in § 549 BGB Abs. 2 und Abs. 3. genannten Mietverhältnisse. Der Mietspiegel kann auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Mietspiegel findet damit für folgende Nutzungsverhältnisse über Wohnraum keine Anwendung:

- Wohnraum, dessen Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde, also alle Wohnraummietverhältnisse über öffentlich geförderte Wohnungen (sog. Sozialwohnungen) oder über Wohnungen, deren Miete im Zusammenhang mit einer modernisierungsbezogenen Förderzusage gedeckelt wurden (z. B. Sanierungssatzung)
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Laufzeit bis einschließlich 6 Monate)
- Möblierter Wohnraum in einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen oder vergleichbaren Heimen oder Anstalten
- Nicht zu Wohnzwecken vermieteter Wohnraum
- Durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen des Vermieters, z. B. Verpflegung oder Betreuung, abdeckt
- Wohnraum, dessen Überlassung unmittelbarer Bestandteil eines Arbeitsvertrages sind (sog. Werksdienstwohnungen)

Für einige Wohnraummietverhältnisse konnten jedoch in der Stichprobenerhebung nicht ausreichend viele Fälle erhoben werden, um eine hinreichend gesicherte Aussage über deren ortsübliches Entgelt treffen zu können. Für diese Wohnraummietverhältnisse gilt deshalb die Vermutungswirkung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 3 nicht. Gleichwohl kann der Mietspiegel auch für diese Wohnraummietverhältnisse als Entscheidungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Betroffene Mietverhältnisse sind:

- Untermietverhältnisse
- Wohnungen, deren Küche/Kochgelegenheit und/oder Bad von anderen Hauptmietern mitbenutzt wird
- Wohnungen, deren Küche/Kochgelegenheit und/oder Bad außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (z. B. jenseits eines öffentlich zugänglichen Treppenhauses oder eines öffentlichen Flures) liegt
- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 20 m² (25 m² bei Wohnungen mit separater Küche) und über 150 m²
- Penthouse-Wohnungen
- Möblierter Wohnraum

Mietbegriff

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Hat der Vermieter/die Vermieterin² alle zutreffenden Betriebskosten separat ausgewiesen und auf den Mieter umgelegt, so ist die vertraglich vereinbarte Miete (Vertragsmiete) eine so genannte Nettomiete. Eine Bruttomiete liegt dann vor, wenn der Vermieter überhaupt keine Betriebskosten separat ausgewiesen und umgelegt hat. Hat der Vermieter dagegen nur einen Teil der

zutreffenden Betriebskosten umgelegt, dann ist die Vertragsmiete eine so genannte Teilklausivmiete.

Der Mietspiegel weist ausschließlich Nettomieten aus. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag müssen – soweit die vertraglich vereinbarte Miete eine Teilklausiv- oder Bruttomiete ist – die zutreffenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten zur ermittelten ortsüblichen Nettomiete (Tabelle 1 a und b) hinzugezählt werden. Erst dann entspricht diese vertragsangepasste Vergleichsmiete in ihrer Struktur der jeweils zu überprüfenden individuellen Vertragsmiete.

Hinweise auf die marktübliche Höhe bestimmter Betriebskostenpositionen erhalten Sie beispielsweise aus dem bundesweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes oder aus Übersichten, die von lokalen Interessensverbänden erstellt wurden.

Grundlage für die Berechnung der Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4. Mit ihrer Hilfe kann für jeden Einzelfall je nach Wohnungstyp, Grundausstattung und Wohnfläche sowie nach Baualter, Lage, energetischer Beschaffenheit und Wohnungsausstattung die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Zur Ermittlung der Vergleichsmiete sind drei Arbeitsschritte anzuwenden:

- Feststellung der durchschnittlichen Nettomiete in Abhängigkeit vom Wohnungstyp, der Grundausstattung und der Wohnfläche nach Tabelle 1 a oder 1 b (siehe Seite 10 und 11).
- Ermitteln der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge nach Tabelle 2 (siehe Seite 12-15), ggf. unter Berücksichtigung der Wohnlagenkarte und der Tabelle 4 (energetische Beschaffenheit).
- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Übertrag der durchschnittlichen Nettomiete aus Tabelle 1 a oder 1 b und der Zwischensumme aus Tabelle 2 in die Tabelle 3 (siehe Seite 16).

Arbeitsschritt 1: Feststellung der durchschnittlichen Nettomiete

Tabelle 1 a und 1 b enthalten die durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter nach Wohnungstypen, Grundausstattung und Wohnfläche:

- In Tabelle 1 a (siehe Seite 10) finden Sie die Angaben zu Wohnungen/Einfamilienhäusern mit separater Küche.
- In Tabelle 1 b (siehe Seite 11) finden Sie die Angaben zu Wohnungen/Einfamilienhäuser mit integrierter Küche/Kochnische/-gelegenheit.

Wohnungen mit separater Küche unterscheiden sich deutlich in ihrer Beschaffenheit von solchen ohne separaten Küchenraum.

Die Durchschnittsmieten sind deshalb jeweils in einer eigenen Tabelle aufgeführt (Tabelle 1 a, Tabelle 1 b).

² Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text nur die männliche oder die weibliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige beider Geschlechter.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Nettomiete wählt man die Tabellenzeile aus, die der zutreffenden Wohnfläche entspricht. Liegt die Wohnfläche zwischen zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnflächenwerten, ist die durchschnittliche Nettomiete durch Interpolation der entsprechenden Tabellenwerte zu ermitteln (vgl. Sie hierzu die nebenstehende Erläuterung).

Anschließend werden in der Kopfzeile die Tabellenbereiche für den zutreffenden Wohnungstyp herausgesucht. Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einfamilienhaus, wählen Sie den Tabellenbereich „Einfamilienhaus“. Handelt es sich um eine Geschoßwohnung, wählen Sie den Tabellenbereich „Wohnung“ und dann die Spalten, die Ihrem Wohnungstyp entspricht, also z. B. „3 Zimmer“. Zu jedem Wohnungstyp werden zwei mittlere Nettomietwerte angegeben, je nachdem, ob die Wohnung oder das Einfamilienhaus über eine Standardgrundausstattung verfügt oder nicht (was zur Standardgrundausstattung gehört, wird in den Anmerkungen auf Seite 8 genauer erläutert). Im Schnittpunkt der gewählten „Wohnflächen-Zeile“ und der Wohnungstypen/Ausstattungs-Spalte“ kann man die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche ablesen. Dieser Wert wird in die Tabelle 3 eingetragen.

Interpolation der Nettomieten in Tabelle 1 a bzw. 1 b

Die Wohnungsgrößen der Nettomieten (Tabelle 1 a und 1 b) sind in 5 m² Schritten aufgeführt. Die meisten Wohnflächen liegen jedoch zwischen diesen. Aus diesem Grund sind die in Tabelle 1 a und 1 b aufgeführten Mietwerte auf die für die tatsächliche Wohnfläche gültigen Werten umzurechnen (durch lineares interpolieren).

Beispiel:

Ermittlung von Zwischenwerten der Nettomieten (Interpolation), z. B. für eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 68 m² und Standardgrundausstattung nach Tabelle 1 a

Tabellenwerte:

65 m², mittlere Nettomiete 7,77 €/m²

Tabellenwerte:

70 m², mittlere Nettomiete 7,75 €/m²

Differenz = 0,02 €/m² für 5 m²,

dies entspricht 0,004 €/m² für 1 m²

Die Differenz von 65 m² bis 68 m² beträgt 3 m², dies entspricht einer Mietpreisdifferenz von $3 \times 0,004 \text{ €/m}^2 = 0,012 \text{ €/m}^2$. Dieser Wert wird von 7,77 € abgezogen. Die Nettomiete für die Beispielwohnung mit 68 m² beträgt demnach 7,76 €/m².

Begriffsbestimmungen und Anmerkungen zu den Tabellen 1 a und 1 b

Durchschnittliche Nettomiete

Die durchschnittliche Nettomiete ist die ortsübliche Durchschnittsmiete für einen gegebenen Wohnungstyp unter Berücksichtigung der Grundausstattung und der Wohnfläche, die mittels der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge der konkreten Wohnsituation in Arbeitsschritt 2 angepasst wird.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche zählen alle Wohnräume, Küche, Toilette, Bad, Flur (bei abgeschlossenen Wohnungen), Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie jeweils mit einem viertel bis maximal halber Fläche (bei entsprechendem Wohnwert) Balkon, Loggia und Wintergarten³. Nicht mitgerechnet werden Kellerräume, Waschküchen, Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, das Treppenhaus und Garagen.

Außerdem muss die Raumhöhe berücksichtigt werden. Wohnflächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern zählen voll. Bei einer Höhe von ein bis unter zwei Metern gilt die Hälfte der Fläche. Die Fläche unter einer Raumhöhe von weniger als einem Meter wird nicht gezählt.

Appartement

Umgangssprachliche Bezeichnung für eine 1-Zimmer-Wohnung mit üblicherweise in den Wohnraum integrierte Küche/Kochnische/-gelegenheit, manchmal auch mit in den Flur integrierte Kochnische/-gelegenheit.

Einfamilienhaus

Wohngebäude mit nur einer Hauptwohnung, die den überwiegenden Teil der Gebäudenutzfläche umfasst. Auch wenn sich eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus befindet, ist die Hauptwohnung als Einfamilienhaus zu bewerten. Dies gilt jedoch nicht für die separat vermietete Einliegerwohnung, sie wird als Wohnung bewertet.

³ Ohne ausdrückliche vertragliche Regelung gilt für Vertragsabschlüsse ab dem 1. Januar 2004 gewöhnlich die Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit der Vorgabe, dass die Terrassen- und Balkonflächen in der Regel zu 25 Prozent anzurechnen sind, sowie für Vertragsabschlüsse bis zum 31. Dezember 2003 die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) mit der Vorgabe, dass die Grundflächen von Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen bis zur Hälfte angerechnet werden können

Ein Reiheneinfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte ist einem freistehenden Einfamilienhaus gleich gesetzt.

Küche

Unter Küche wird die Art des Küchenraums genauer bezeichnet, nicht deren Ausstattung z. B. mit (Einbau-)Küchenmöbeln oder Elektrogeräten. Die in Tabelle 1 a und 1 b ausgewiesenen Nettomieten unterscheiden nicht, ob der Vermieter eine Küchenausstattung zur Verfügung stellt oder nicht.

Eine separate Küche ist ein mittels einer Tür abgeschlossener separater Raum der Wohnung mit den entsprechenden Anschlüssen für Strom und/oder Gas sowie Wasser und Abwasser. Eine integrierte Küche ist ein Küchenbereich, der nicht gegenüber anderen Wohnräumen oder Erschließungsräumen (z. B. Flur) räumlich abgeschlossen ist.

Anzahl der Zimmer

Anzahl der Wohn-/Schlafräume. Sogenannte „halbe Zimmer“ zählen als „ganzes Zimmer“. Küche, Bad, Toilette, Flur oder Nebenräume zählen nicht als Zimmer.

Standardgrundausstattung

Eine Standardgrundausstattung liegt vor, wenn alle folgenden Merkmale zusammen zutreffen:

- Etagen- oder Gebäudezentralheizung (einschl. Fernwärme) in allen Wohn-/Schlafräumen, Küche und Bad. Eine integrierte Küche (d. h. kein separater Küchenraum) ohne Beheizungsmöglichkeit zählt als beheizt, wenn sie in einen beheizten Wohnraum integriert ist.
- Wohnungseigenes Badezimmer. Ein Badezimmer ist ein separater, mittels einer Tür abgeschlossener Raum innerhalb der Wohnung mit Bad- und/oder Duschwanne.
- Mindestens eine wohnungseigene Toilette befindet sich innerhalb der Wohnung.

Fehlen **eines oder mehrere dieser Merkmale, liegt keine Standardgrundausstattung** vor.

Arbeitsschritt 2: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge

Tabelle 2 beinhaltet die Zu- und Abschläge in Prozent von der durchschnittlichen Nettomiete nach Lage, Baualter, Ausstattung, Grundriss sowie energetischer Beschaffenheit. Die Tabelle kann als Berechnungsschema zum eigenen Eintragen von Werten verwendet werden. Es ist zu prüfen, welche der Wohnungsmerkmale zutreffen. Für jedes zutreffende Merkmal ist der Zu- bzw. Abschlagswert in die leeren Felder der jeweils rechten Spalte einzutragen. Danach sind die Zu- und Abschläge – jeweils getrennt – zusammenzurechnen und die Summe der Abschläge von der Summe der Zuschläge abzuziehen. Das Zwischenergebnis wird ebenfalls in Tabelle 3 eingetragen.

Begriffsbestimmungen und Anmerkungen zur Tabelle 2

Lage

Als Ergebnis der Datenauswertung haben sich insgesamt vier Lageklassen als den Mietpreis bestimmend herausgestellt. Die Einordnung einer Wohnung erfolgt anhand der Wohnlagenkarte im Anhang.

Baujahr

Eine Wohnung ist in die Baujahresklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig wurde.

Zu- und Abschläge für verschiedene Baualtersklassen ergeben sich unabhängig von Modernisierungstatbeständen und drücken unterschiedliche baujahresbedingte Wohnwerte aus. Die Baualtersklasse 1977 und

früher beinhaltet auch Altbauten, da sich die mittlere Miethöhe in der Mietspiegelerhebung nicht unterschieden hat.

Grundriss

Das Merkmal einfacher Küchenbereich ist nur bei Wohnungen nach Tabelle 1 b anwendbar. Ein einfacher Küchenbereich besitzt keine eigenen Bewegungs- und Stellflächen, sondern ist Bestandteil des Wohnraums oder Flurs.

Ausstattung

Substandard-Grundausstattung:

Der überwiegende Teil der Wohnungen ohne Standardgrundausstattung nach Tabelle 1 a oder 1 b besitzt Gaseinzelöfen. Für alle anderen Wohnungen ohne Standardgrundausstattung nach Tabelle 1 a und 1 b (also z. B. Wohnungen mit Holz-/Kohle- oder Öleinkelöfen oder ohne Heizung, Bad oder Innentoilette) trifft zusätzlich der Abschlag für eine Substandardgrundausstattung zu, da in jedem Fall eins der genannten Ausstattungsmerkmale fehlt.

Besonders hochwertige Radabstellmöglichkeit

Eine Treppe mit mehr als drei Treppenstufen und integrierter Rampenrinne ist hier nicht gemeint.

Kein fließendes Warmwasser in der Küche:

In der Küche steht kein fließendes Warmwasser zur Verfügung, das durch eine vom Vermieter gestellte Einrichtung wie Boiler oder zentrale Warmwasserbereitung erzeugt wird.

Über Putz liegende Leitungen:

Es reicht das Vorhandensein eines Merkmals (Wasser-, Gas- oder Heizungsrohrleitungen bzw. Elektroverkabelungen.)

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Bei Neubauten ab Baujahr 1995 (zu diesem Zeitpunkt trat die 3. Wärmeschutzverordnung in Kraft, die einen erhöhten gesetzlichen Wärmeschutzstandard erforderte) kann für eine besonders hochwertige energetische Beschaffenheit ein Zuschlag erhoben werden, wenn eines oder mehrere der genannten Merkmale zutrifft.

Bei energetisch modernisierten Wohnungen mit Baujahr bis 1977 (vor Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung) können Zuschläge für eine verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit bzw. eine umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit angesetzt werden. Eine Kombination beider Zuschläge ist unzulässig. Zur Einstufung in eine der beiden Zuschlagsgruppen können zwei Verfahren angewendet werden:

- Angaben zum Endenergiebedarf aus einem Energiebedarfsausweis. Hierbei ist zu beachten, dass bei zentraler Warmwasserbereitung die höhere Bedarfsgrenze heranzuziehen ist, während bei Wohnungen mit dezentraler Warmwasserbereitung der jeweils niedrigere Wert maßgeblich ist (vgl. die Abbildung auf Seite 24). Maßgeblich ist in jedem Fall der Endenergiebedarfskennwert, nicht der Primärenergiebedarfskennwert oder der Energieverbrauchskennwert. Letztere dürfen nicht zur Geltendmachung eines Zuschlags herangezogen werden.

- Erreichen einer bestimmten Mindestpunktzahl für durchgeführte energetische Modernisierungsmaßnahmen. Verwenden Sie Tabelle 4 auf Seite 25 zur Berechnung der Punktzahl.

Bei Wohnungen mit Baujahr 1978 und jünger ist der mietpreisbestimmende Einfluss der baualtersüblichen energetischen Beschaffenheit bereits in der Zu- bzw. Abschlagskomponente für das jeweilige Baujahr enthalten. In dieser Baualtersklasse konnten in der Mietspiegelstichprobe keine signifikante energetische

Modernisierungstätigkeit festgestellt werden, so dass kein Zuschlag begründet werden kann.

Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes

Wird ein Zuschlag für eine vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung geltend gemacht, darf dieser nicht mit dem Zuschlag für eine grundlegende Badezimmermodernisierung kombiniert werden.

Der Zeitraum von fünf Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf volle Jahre zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahmen bis zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens. Wird beispielsweise im Oktober 2016 ein Mieterhöhungsverlangen geltend gemacht, das sich auf diesen Zuschlag stützt, können zutreffende Maßnahmen berücksichtigt werden, die in den Jahren 2011 (5. Jahr vor dem Jahr des Mieterhöhungsverlangens) bis 2016 abgeschlossen wurden.

Grundlegende Badezimmermodernisierung

Der Zeitraum vom 10 Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf volle Jahre zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahmen bis zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens.

Arbeitsschritt 3: Zusammenfassung der Einzelergebnisse

In Tabelle 3 werden – soweit sie für den Einzelfall zutreffen – der Wert aus Tabelle 1 a oder 1 b sowie die Zwischensumme aus Tabelle 2 eingetragen. Die durchschnittliche Nettomiete wird also durch die jeweiligen Zu- und Abschläge so angepasst, dass sich am Ende die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt.

Beachten Sie bitte, den aus Tabelle 2 übertragenen Prozentwert entweder durch 100 zu teilen oder falls sie einen Taschenrechner benutzen, die Prozenttaste zu drücken, bevor Sie diesen Wert mit dem Übertrag aus Tabelle 1 a oder 1 b multiplizieren und das Ergebnis bei einem Zuschlag zu diesem Übertrag zu addieren bzw. bei einem Abschlag zu subtrahieren. Das Endergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung muss der Quadratmeterwert mit deren Wohnfläche multipliziert werden.

Es ist zu beachten, dass dieses Ergebnis die Nettomiete wiedergibt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag, der eine Teilinklusiv oder Bruttomiete zum Vertragsgegenstand hat, müssen die zutreffenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten zur durchschnittlichen Nettomiete wieder hinzugezählt werden.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 1 a: Durchschnittliche Nettomieten in Euro/m² für Wohnungen/Einfamilienhäuser mit separater Küche

Wohnung mit separater Küche														Einfamilienhaus separater Küche			
Wohn- fläche in m²	1 Zimmer		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer				
	€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²				
	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*	Standardgrundausstattung*				
	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne			
20	12,58	9,67															
25	10,67	8,34	12,15	9,82													
30	9,49	7,55	10,72	8,78													
35	8,73	7,07	9,79	8,13													
40	8,23	6,78	9,16	7,70	8,89	7,44											
45	7,90	6,61	8,72	7,43	8,49	7,19											
50	7,68	6,52	8,42	7,26	8,21	7,05											
55	7,55	6,49	8,22	7,17	8,03	6,97	6,95	5,89	5,63	4,58							
60	7,48	6,51	8,10	7,13	7,92	6,95	6,92	5,95	5,72	4,75	7,69	6,72	6,49	5,52			
65	7,45	6,55	8,02	7,12	7,86	6,96	6,94	6,04	5,83	4,93	7,64	6,75	6,53	5,64			
70			7,98	7,15	7,83	7,00	6,98	6,14	5,95	5,11	7,63	6,80	6,60	5,77			
75			7,97	7,20	7,83	7,06	7,04	6,26	6,07	5,30	7,65	6,87	6,69	5,91			
80			7,99	7,26	7,86	7,13	7,11	6,38	6,21	5,48	7,68	6,96	6,78	6,06			
85			8,02	7,34	7,90	7,21	7,19	6,51	6,34	5,66	7,73	7,05	6,89	6,20			
90			8,07	7,42	7,95	7,30	7,28	6,64	6,48	5,84	7,80	7,15	6,99	6,35			
95			8,12	7,51	8,01	7,40	7,38	6,77	6,62	6,01	7,86	7,25	7,11	6,49			
100			8,18	7,60	8,08	7,49	7,48	6,90	6,76	6,18	7,94	7,36	7,22	6,64			
105					8,15	7,59	7,58	7,02	6,89	6,34	8,02	7,46	7,33	6,78			
110					8,22	7,69	7,68	7,15	7,02	6,49	8,10	7,57	7,44	6,91			
115					8,30	7,79	7,78	7,27	7,15	6,64	8,18	7,67	7,55	7,04			
120					8,37	7,89	7,87	7,39	7,27	6,79	8,26	7,77	7,66	7,17			
125					8,44	7,98	7,97	7,50	7,39	6,92	8,33	7,87	7,76	7,29			
130					8,52	8,07	8,06	7,61	7,50	7,05	8,41	7,96	7,86	7,41			
135					8,58	8,15	8,14	7,71	7,61	7,18	8,48	8,05	7,95	7,52			
140					8,65	8,23	8,22	7,81	7,71	7,29	8,55	8,14	8,04	7,62			
145					8,71	8,31	8,30	7,90	7,80	7,40	8,62	8,22	8,12	7,72			
150					8,77	8,38	8,37	7,98	7,89	7,50	8,68	8,29	8,20	7,81			

*Mit Standardgrundausstattung: Wohnung mit Gebäude- oder Etagen-Zentralheizung sowie wohnungseigener Innentoilette und wohnungseigenem Bad
Ohne Standardgrundausstattung: Wohnung ohne Gebäude- oder Etagen-Zentralheizung oder ohne wohnungseigener Innentoilette oder ohne wohnungseigenem Bad

Tabelle 1 b: Durchschnittliche Nettomieten in Euro/m² für Wohnungen/Einfamilienhäuser mit integrierter Küche/Kochnische/-gelegenheit

Wohnung mit integrierter Küche / Kochnische / -gelegenheit													Einfamilienhaus mit integrierter Küche / Kochnische / -gelegenheit				
Wohn- fläche in m²	Appartement		2 Zimmer		3 Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer		4 Zimmer		5 und mehr Zimmer				
	€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²		€/m²				
	Standardgrundausstattung*		Standardgrundausstattung*		Standardgrundausstattung*		Standardgrundausstattung*		Standardgrundausstattung*		Standardgrundausstattung*		Standardgrundausstattung*				
	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit	ohne			
15	20,49	16,61															
20	15,96	13,06	17,82	14,91													
25	13,37	11,05	14,85	12,53													
30	11,74	9,81	12,98	11,04													
35	10,66	9,00	11,72	10,06													
40	9,92	8,47	10,85	9,39	10,58	9,13											
45	9,40	8,11	10,23	8,93	9,99	8,70											
50	9,04	7,87	9,78	8,61	9,57	8,40											
55	8,78	7,72	9,45	8,40	9,26	8,20	8,18	7,12	6,86	5,81							
60	8,61	7,64	9,22	8,25	9,05	8,08	8,05	7,08	6,85	5,88	8,82	7,85	7,62	6,65			
65	8,49	7,59	9,06	8,16	8,90	8,00	7,98	7,08	6,87	5,97	8,69	7,79	7,58	6,68			
70			8,95	8,12	8,80	7,96	7,94	7,11	6,91	6,08	8,60	7,77	7,57	6,74			
75			8,87	8,10	8,73	7,96	7,94	7,16	6,98	6,20	8,55	7,78	7,59	6,81			
80			8,83	8,11	8,70	7,97	7,95	7,23	7,05	6,33	8,53	7,80	7,63	6,90			
85			8,82	8,13	8,69	8,01	7,99	7,30	7,14	6,46	8,53	7,85	7,68	7,00			
90			8,82	8,17	8,70	8,05	8,04	7,39	7,23	6,59	8,55	7,90	7,75	7,10			
95			8,83	8,22	8,72	8,11	8,09	7,48	7,33	6,72	8,58	7,96	7,82	7,20			
100			8,86	8,28	8,75	8,17	8,15	7,57	7,43	6,85	8,62	8,03	7,89	7,31			
105					8,79	8,24	8,22	7,67	7,54	6,98	8,66	8,11	7,97	7,42			
110					8,84	8,31	8,29	7,76	7,64	7,11	8,71	8,18	8,06	7,53			
115					8,88	8,38	8,36	7,86	7,74	7,23	8,76	8,26	8,14	7,63			
120					8,93	8,45	8,44	7,95	7,84	7,35	8,82	8,34	8,22	7,73			
125					8,99	8,52	8,51	8,04	7,93	7,46	8,88	8,41	8,30	7,83			
130					9,04	8,59	8,58	8,13	8,02	7,57	8,93	8,48	8,38	7,93			
135					9,09	8,65	8,64	8,21	8,11	7,68	8,98	8,55	8,45	8,02			
140					9,13	8,72	8,71	8,29	8,19	7,78	9,04	8,62	8,52	8,11			
145					9,18	8,78	8,77	8,37	8,27	7,87	9,08	8,68	8,59	8,19			
150					9,22	8,83	8,82	8,44	8,34	7,95	9,13	8,74	8,65	8,26			

*Mit Standardgrundausstattung: Wohnung mit Gebäude- oder Etagen-Zentralheizung sowie wohnungseigener Innentoilette und wohnungseigenem Bad
Ohne Standardgrundausstattung: Wohnung ohne Gebäude- oder Etagen-Zentralheizung oder ohne wohnungseigener Innentoilette oder ohne wohnungseigenem Bad

Tabelle 2: Zuschläge und Abschläge

Raum für die eigene Berechnung

Lage	Zuschläge		Abschläge	
	%		%	
Wohnlagenklasse I			-7%	
Wohnlagenklasse II (kein Rechenschritt nötig)				
Wohnlagenklasse III	5%			
Wohnlagenklasse IV	13%			

Baujahr				
Modernisierungen rechtfertigen keine Umgruppierung beim Baujahr, sondern sind über die Zuschläge für energetische Beschaffenheit und Modernisierungen zu berücksichtigen.				
Baujahr: 1977 und früher			-3%	
Baujahr: 1978 bis 2001			-1%	
Baujahr: 2002 bis 2009	6%			
Baujahr: 2010 bis 2013	16%			

Grundriss				
Einfacher Küchenbereich: Kochgelegenheit ist Teil des Wohnraums oder (bei Apartments) Teil des Flurs (nur bei Wohnungen nach Tabelle 1 b)				
			-14%	
Gefangenes Bad: Zugang zum einzigen Bad ausschließlich von einem der Wohn-/Schlafräume bei 2 und mehr Wohnräumen				
			-5%	

Wohnungsmerkmale/-ausstattung					
Substandard-Grundausrüstung:					
Außen-toilette ODER fehlendes Badezimmer ODER fehlende Heizung ODER Holz-/Kohle-/Ölheizöfen (nur bei Wohnungen OHNE Standardgrundausrüstung nach Tabelle 1 a oder 1 b)				-4%	
Kein fließendes Warmwasser in der Küche				-7%	
Einfacher Badfußboden:				-4%	
Im Bad weder Marmor oder gleichwertige Natursteine, keramische Bodenfliesen/-platten aus geformtem oder gebranntem Ton (z.B. Terrakotta) noch Kunsteinboden aus zerkleinertem Naturstein mit Zement als Bindemittel					
Über Putz liegende Leitungen:				-3%	
In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume oder in Küche UND Bad auf Putz liegende unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- ODER Elektroleitungen bzw. -installationen					
Hochwertiger Fußboden:					
In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Echtholzparkett, Marmor ODER gleichwertigen Natursteinen, keramischen Bodenfliesen/Platten aus geformtem oder gebranntem Tonmaterial (z.B. Terrakotta)				7%	
Umfangreiche Einbauküche:					
Umfangreiche moderne Einbauküchenmöbel mit Elektro- oder Gasherd, Dunstabzugshaube und Kühlschrank sowie zusätzlich mit mindestens 2 der 3 Merkmale: Glaskeramik-Kochmulde, Geschirrspülmaschine und Gefrierschrank/-truhe				9%	

Gebäudemerkmale/-ausstattung					
Hochhaus:					
Gebäude mit 7 und mehr Geschossen (einschließlich Erdgeschoss, aber ohne schräges Dachgeschoss)				-11%	
Besonders hochwertige Radabstellmöglichkeit:					
- Zwei oder mehr Radabstellplätze pro Etagenwohnung - innerhalb des Wohngebäudes oder eines sonstigen Gebäudes bzw. einer überdeckten baulichen Anlage in maximal 30 Meter Entfernung - vor Diebstahl und Witterungseinfluss geschützt - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig ODER über eine für Rollstühle geeignete Rampe ODER über maximal drei Treppenstufen jeweils gut und verkehrssicher zu erreichen				4%	

Übertrag Zuschläge Seite 12-13 in %					
Übertrag Abschläge Seite 12-13 in %					

Tabelle 2: Zuschläge und Abschläge

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	Zuschläge		Abschläge	
	%		%	
Energetisch besonders hochwertiger Neubau (Baujahr ab 1995): ■ Passivhausstandard ODER ■ 3-Scheiben-Verglasung ODER ■ Nutzung regenerativer Energien (Wärmepumpe, thermische Solaranlage) ODER ■ Besonders gute Außenwanddämmung (mindestens 13 cm Dämmstoffstärke oder U-Wert höchstens 0,26) ODER ■ Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser)	4%			
Verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977): ■ mindestens 6 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER ■ Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 200 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 173 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser)	3%			
Umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit (Baujahr bis 1977): Zuschlag nicht kombinierbar mit der verbesserten energetischen Gebäudebeschaffenheit ■ Passivhausstandard ODER ■ mindestens 12 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER ■ Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser)	7%			

Modernisierung				
Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes Zuschlag nicht kombinierbar mit der grundlegenden Badezimmersmodernisierung ■ Modernisierung innerhalb der letzten 5 Jahre, ■ die zu einem Zustand führt, der einem Neubau vergleichbar ist, und ■ die eine zeitgemäße Erneuerung von Fenstern, Bad, Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz und Fußböden umfasst (bei Wohnungen vor 1945 ist der hochwertige Originalfußboden, d.h. Parkett, Parkettdielen, alte historische Kachel- und Natursteinböden, jeweils gebrauchsfertig und in einwandfreiem Zustand, dem erneuerten Fußboden gleichgestellt)				
	14%			
Grundlegende Badezimmersmodernisierung ■ bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad ■ innerhalb der letzten 10 Jahre MIT ■ zeitgemäßer Neuverfliesung bzw. Wand- und Fußbodengestaltung UND ■ Erneuerung der Sanitärobjekte				
	4%			

Übertrag Zuschläge Seite 14-15 (Energetische Ausstattung und Beschaffenheit und Modernisierung) in %	
Übertrag Abschlüsse Seite 14-15 (Energetische Ausstattung und Beschaffenheit und Modernisierung) in %	

Übertrag Zuschläge Seite 12-13 (Lage, Baujahr, Grundriss, Wohnungsmerkmale/-ausstattung und Gebäudemerkmale/-ausstattung) in %	
Übertrag Abschlüsse Seite 12-13 (Lage, Baujahr, Grundriss, Wohnungsmerkmale/-ausstattung und Gebäudemerkmale/-ausstattung) in %	

Zwischensumme Zuschläge in %	
Zwischensumme Abschlüsse in %	

Zwischensumme Zuschläge abzüglich Zwischensumme Abschlüsse in %	±
--	---

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro/m² und Monat

Übertrag aus Tabelle 1 a/1 b Basis-Nettomiete							€/m²				
Übertrag aus Tabelle 2 Saldo Zu-/Abschläge					±	%	x	€/m²	=	€/m²	
										=	
Summe: Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m²											€/m²

[illegible]

Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I

Lageklasse II

Lageklasse III

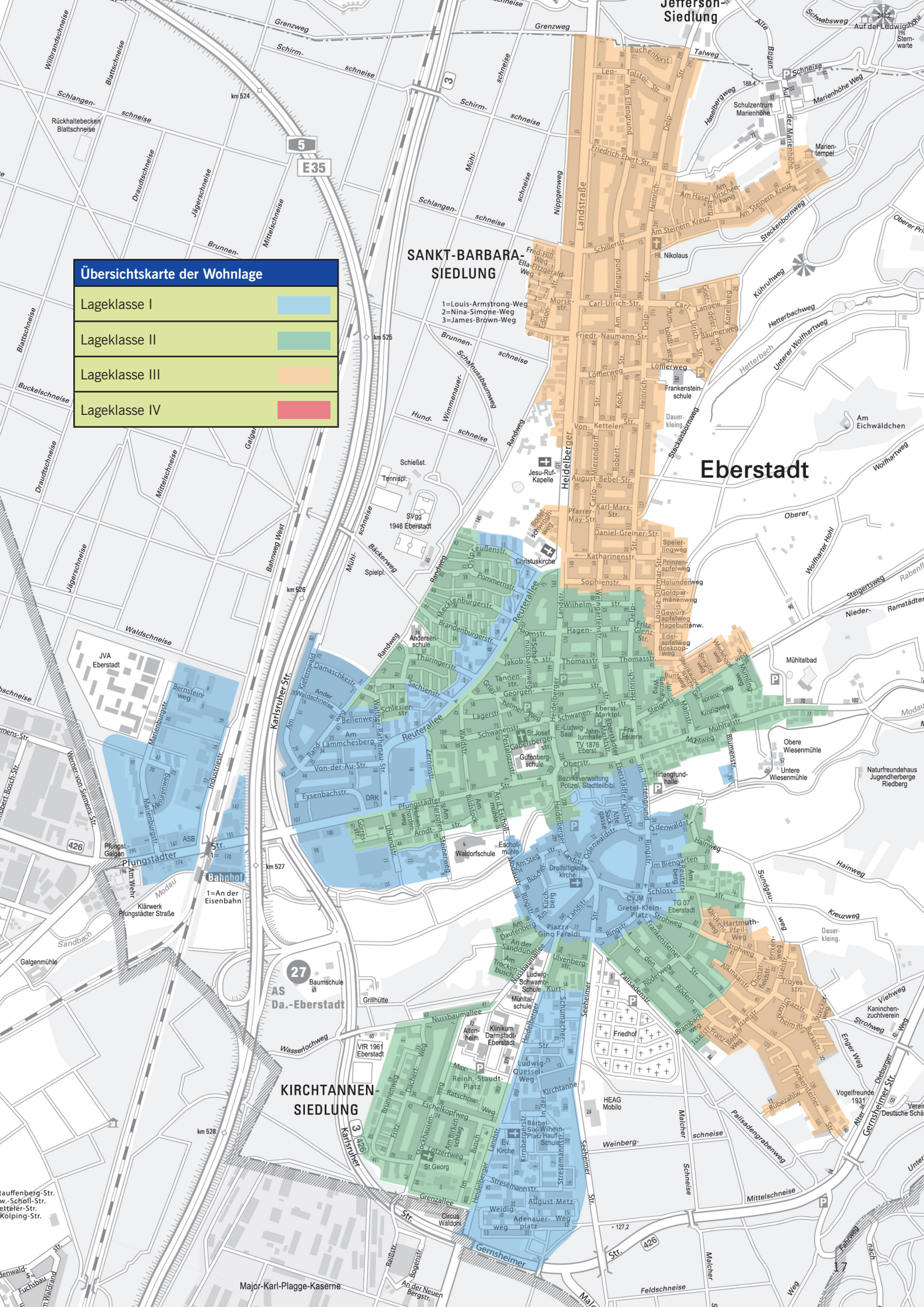
Lageklasse IV

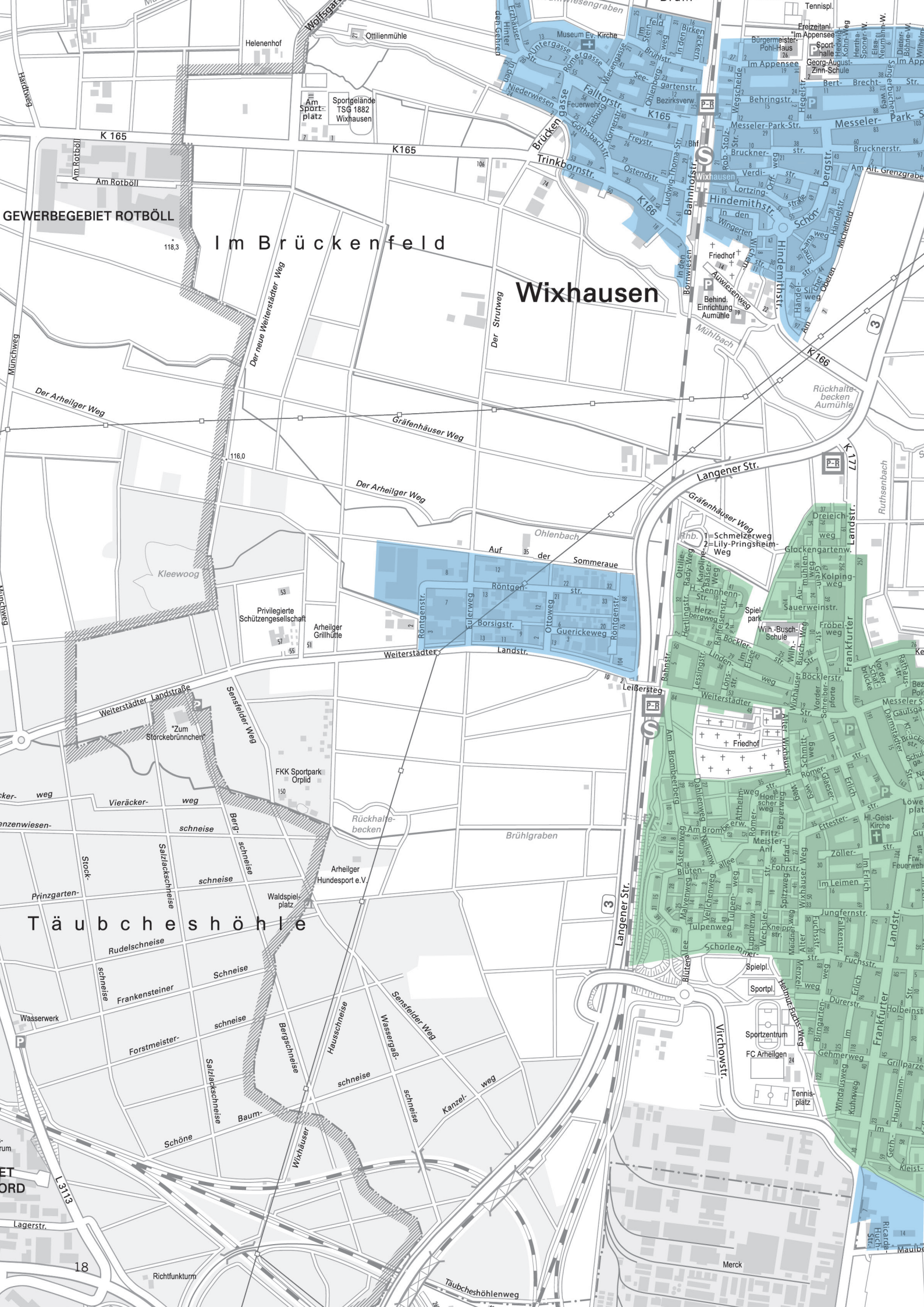
SANKT-BARBARA-SIEDLUNG

1=Louis-Armstrong-Weg
2=Nina-Simone-Weg
3=James-Brown-Weg

Eberstadt

KIRCHTANNEN-SIEDLUNG



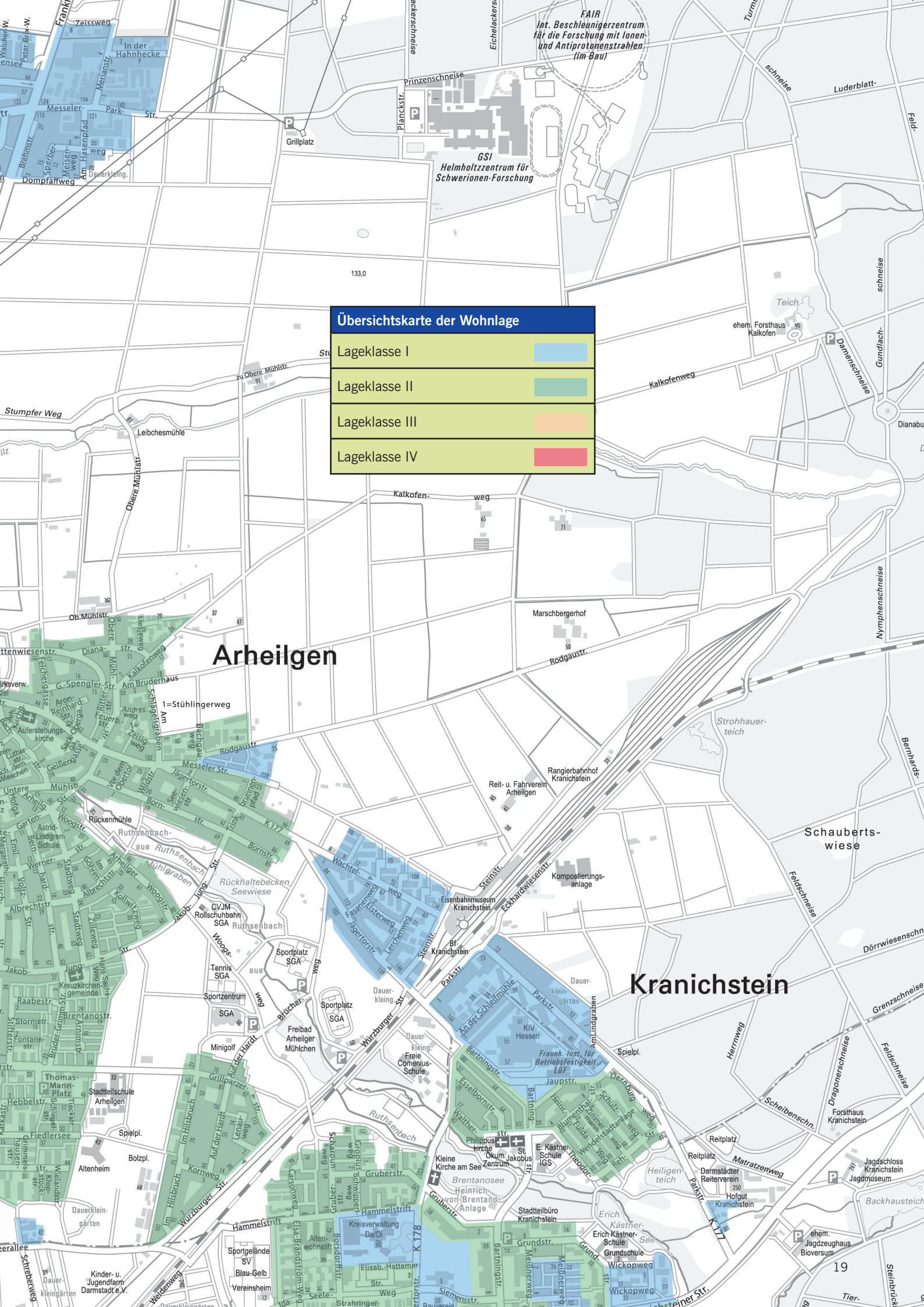


GEWERBEBEGEBIET ROTBÖLL

Im Brückenfeld

Wixhausen

Täubcheshöhle

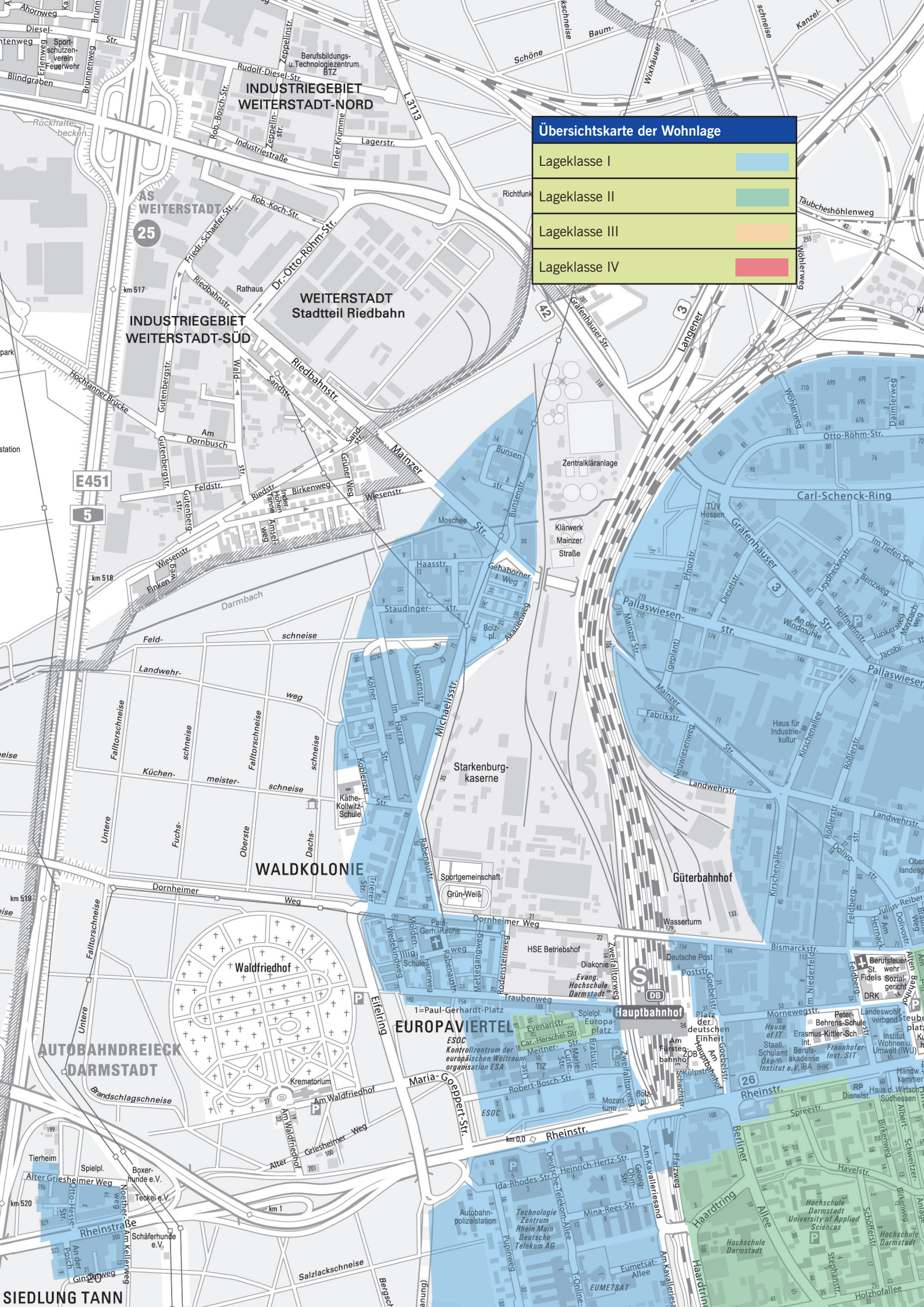


Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	

Arheilgen

Kranichstein



Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	

**INDUSTRIEGEBIET
WEITERSTADT-NORD**

**AS
WEITERSTADT
25**

**INDUSTRIEGEBIET
WEITERSTADT-SÜD**

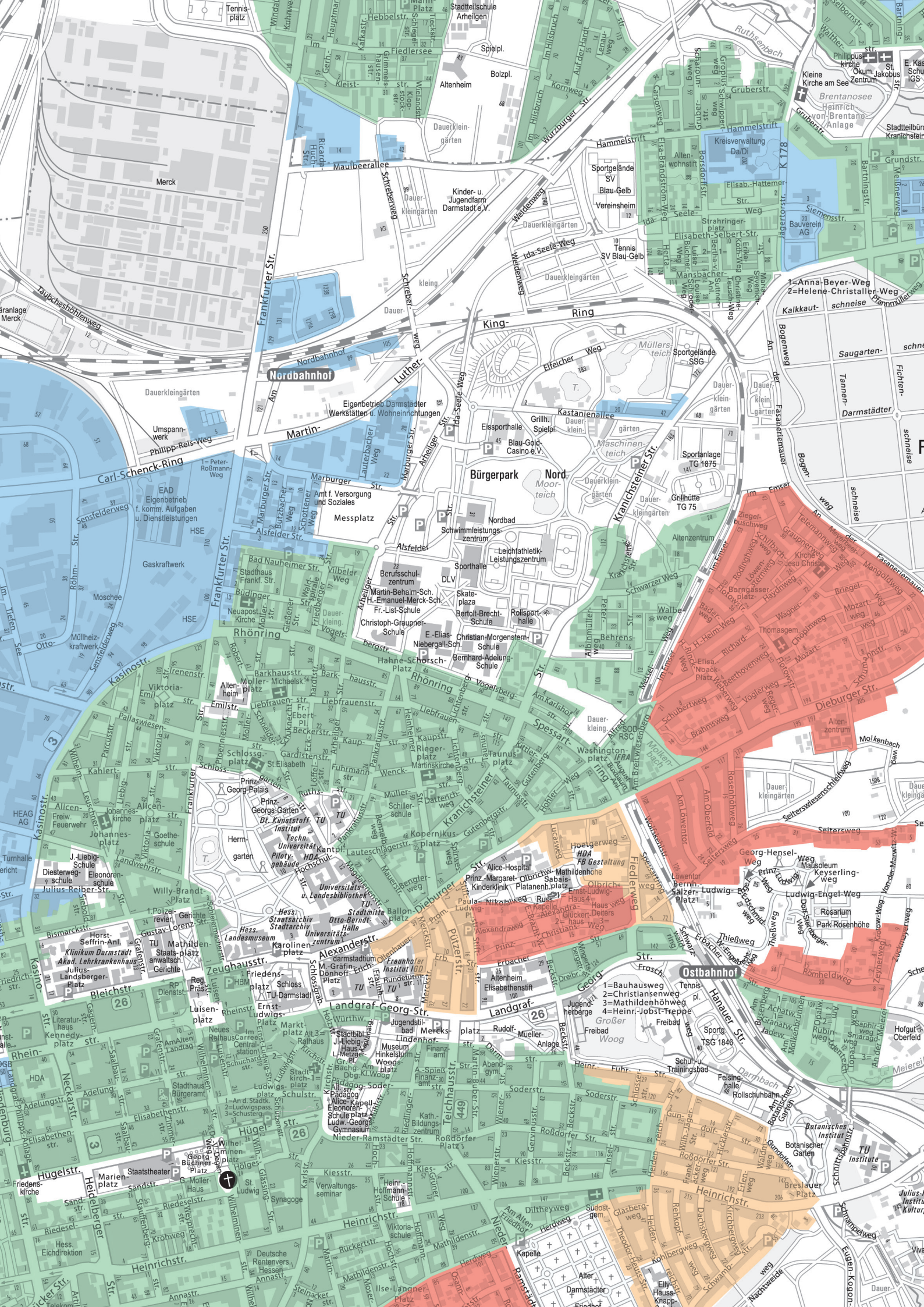
**WEITERSTADT
Stadtteil Riedbahn**

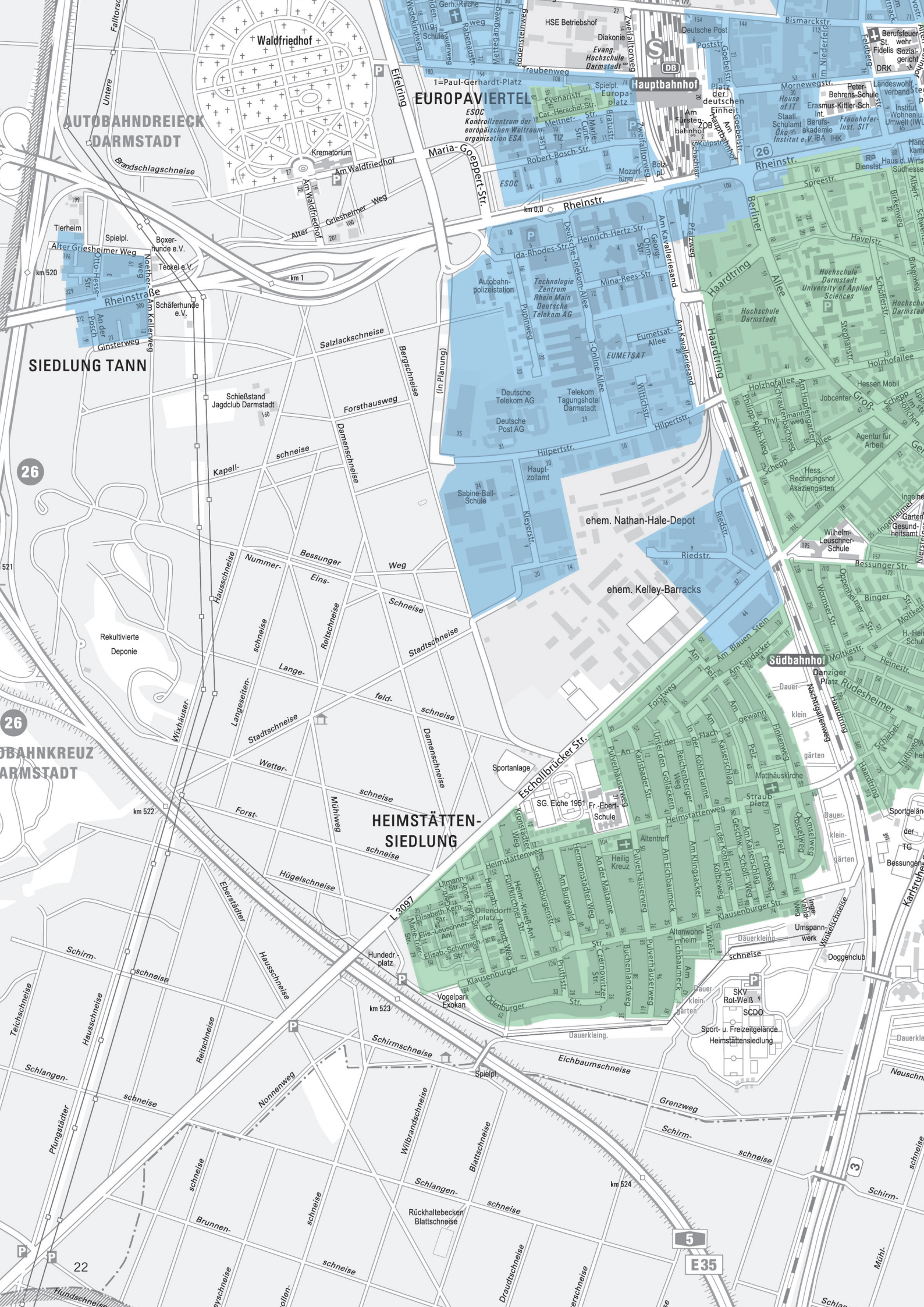
WALDKOLONIE

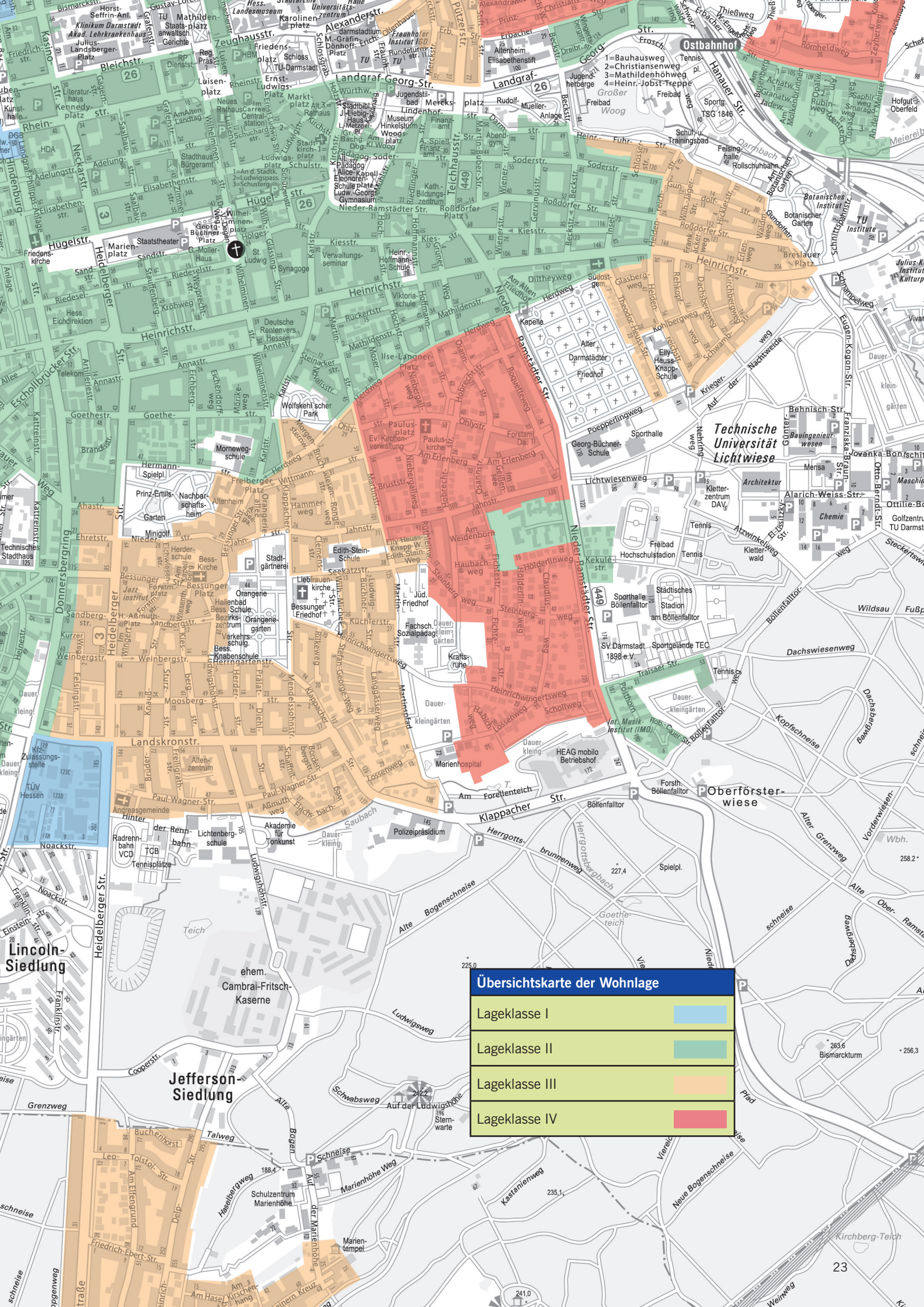
EUROPAVIERTEL

**AUTOBAHNDREIECK
DARMSTADT**

SIEDLUNG TANN







Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	

Energetische Beschaffenheit und Ausstattung

Die Energieeffizienz einer Wohnung ermöglicht nicht nur erhebliche Betriebskosteneinsparungen. Wärmeschutzmaßnahmen können auch den Wohnkomfort durch erhöhte thermische Behaglichkeit im Winter und bei sommerlicher Hitze deutlich steigern. Mit der Neufassung des § 558 (2) BGB im Jahr 2013 hat der Gesetzgeber daher klargestellt, dass die energetische Beschaffenheit und Ausstattung einer Wohnung als wohnwertrelevante Merkmale bei der Ermittlung der Vergleichsmiete berücksichtigt werden müssen.

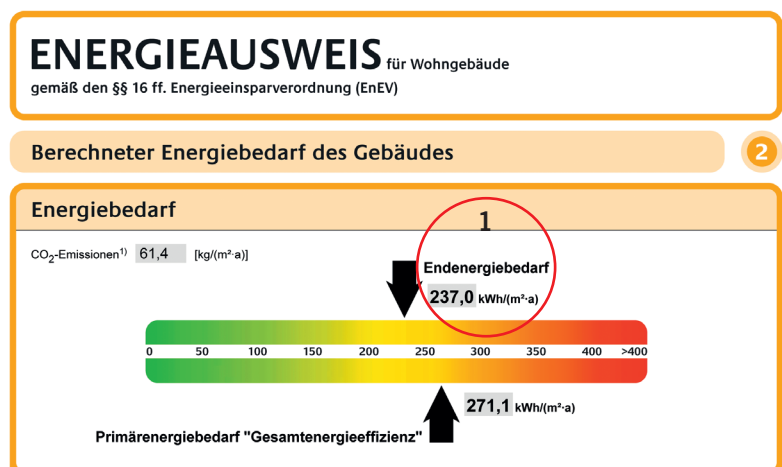
Im Mietspiegel Darmstadt 2016 bestehen zwei alternative Möglichkeiten, die energetische Beschaffenheit von energetisch modernisierten Wohnungen bis Baujahr 1978 zu bestimmen, entweder über den Endenergiebedarfskennwert (siehe unten), oder, falls dieser nicht bekannt ist, über die Bestimmung des Modernisierungsumfangs anhand von Maßnahmenpunkten (vgl. Seite 25).

Ermittlung des Endenergiekennwerts aus dem Energiebedarfsausweis

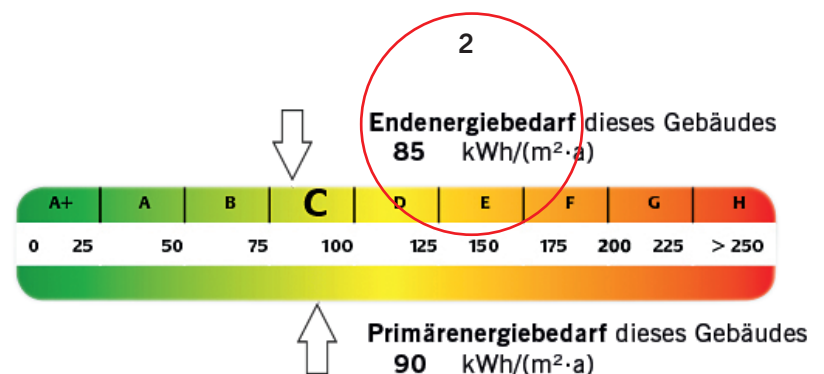
Für die Verwendung in Mietspiegeln stellt in erster Linie die Nutz- oder **Endenergie die wohnwertrelevante Größe dar**⁴. Ein niedriger Endenergiebedarfskennwert entspricht dabei einer guten energetischen Beschaffenheit und in der Regel geringen Heizkosten und höherem thermischen Komfort. Der Endenergiebedarf kann direkt aus dem Energiebedarfsausweis abgelesen werden (1). Um festzustellen, ob die Wohnung die Voraussetzungen zur Einstufung in die Klasse verbesserte oder umfangreich verbesserte energetische Beschaffenheit erfüllt, ist der ermittelte Energiebedarfskennwert mit den Höchstwerten in Tabelle 2 zu vergleichen. Hierbei ist zu beachten, dass bei zentraler Warmwasserbereitung

die höhere Bedarfsgrenze in Tabelle 2 heranzuziehen ist, während bei Wohnungen mit dezentraler Warmwasserbereitung der jeweils niedrigere Wert maßgeblich ist. Ob eine zentrale Warmwasserversorgung besteht, ist ebenfalls einfach aus dem Energiebedarfsausweis abzulesen. Ist in der Tabelle „Endenergiebedarf“ in der Spalte „Warmwasser“ ein Wert eingetragen (2), wird die Wohnung zentral mit Warmwasser versorgt.⁵ In diesem Fall muss der Endenergiebedarfskennwert mit Warmwasser aus Tabelle 2 zur Einstufung herangezogen werden.

Zu beachten ist, dass Energieverbrauchs-kennwerte für die Bestimmung der energetischen Beschaffenheit modernisierter Wohnungen im Mietspiegel nicht verwendet werden können. Der Energieverbrauch wird nicht im Rahmen einer Berechnung ermittelt, sondern basiert auf dem Heizverhalten einzelner Mieter. Er erlaubt daher keine objektive Einstufung der energetischen Beschaffenheit einer Mietwohnung im Mietspiegel.



Neues Bandtacho nach EnEV 2014



Ermittlung der Maßnahmenpunkte für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Liegt für die Wohnung kein Endenergiekennwert vor, kann zur Ermittlung der energetischen Beschaffenheit der Wohnung bei modernisierten Altbauten bis Baujahr 1977 alternativ die Beurteilung des energetischen Modernisierungsumfangs herangezogen werden.

Tabelle 4 enthält hierfür eine Liste von energetischen Modernisierungsmaßnahmen aus den drei Teilbereichen Dämmung, Fenster und Haustechnik. Jede dieser Maßnahmen wird – entsprechend ihres Beitrags zur Gesamtenergieeffizienz – mit einem Punktwert von 1 bis 5 Punkten verknüpft. Aus der Summe der

durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtzahl an Maßnahmenpunkten.

Ein Beispiel:

Um den Status verbesserte energetische Beschaffenheit zu erlangen, sind 6 Maßnahmenpunkte erforderlich. Diese Punktzahl kann beispielsweise mit einer Außenwanddämmung von 6 bis 13 cm Stärke (3 Maßnahmenpunkte) und einer Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (3 Maßnahmenpunkte) erreicht werden. Ebenfalls 6 Maßnahmenpunkte werden erreicht, wenn eine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung vorhanden ist (2 Maßnahmenpunkte), der Heizkessel ab dem Jahr 1995 erneuert wurde (2 Maßnahmenpunkte), dabei ein Brennwertkessel

eingebaut wurde (1 Maßnahmenpunkt) und zusätzlich eine thermische Solaranlage eingebaut wurde (1 Maßnahmenpunkt).

⁴ Diese Auffassung ergibt sich auch aus der Definition der energetischen Modernisierung im §555b Nr. 1 BGB: Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)

⁵ Im Energiebedarfsausweis nach EnEV 2014 findet sich diese Information auf Seite 3 des Ausweises.

Tabelle 4: Energetische Ausstattung und Beschaffenheit (Baualter bis 1977)

Dämmung	Maßnahmenpunkte
Außenwanddämmung von mindestens 6 cm Stärke, aber weniger als 13 cm	3
Außenwanddämmung von mindestens 13 cm Stärke, aber weniger als 20 cm	4
Außenwanddämmung von mindestens 20 cm Stärke	5
Dämmung des Dachs oder der obersten Geschossdecke von mindestens 6 cm Stärke	2
Dämmung der Kellerdecke von mindestens 4 cm Stärke	1
Fenster	
Einbau Zwei-Scheiben-Isolierverglasung	2
Einbau Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)	3
Einbau Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung („Passivhausfenster“)	4
Haustechnik	
Heizkesselerneuerung zwischen 1987 und 1994	1
Heizkesselerneuerung ab 1995	2
Einbau eines Brennwertkessel (zusätzlich zur Heizkesselerneuerung ab 1995)	1
Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz	1
Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem	1
Thermische Solaranlage	1
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	1

Amt für Wohnungswesen – ein Wort zu unserer Arbeit

Das Amt für Wohnungswesen ist Ihr beständiger Partner in allen Wohnungsfragen.

- Wir sind für Sie da ... in Fragen der Wohnraumförderung
- Wir gewähren Ihnen ... Miet- und Lastenzuschuss
- Wir vermitteln Ihnen ... öffentlich geförderte Wohnungen
- Und: Wir beraten Sie natürlich in allen Fragen des Mietspiegels

Wir sind telefonisch zu erreichen:

- Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr
13:00 Uhr – 15:00 Uhr
- Freitag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Termine nur nach Vereinbarung! Keine festen Sprechzeiten!

Telefondurchwahlen

Mietspiegel	Tel. 13-27 96	Bauförderung	Tel. 13-27 38
Wohngeld		Wohnungsvermittlung	
Servicebüro	Tel. 13-31 96	Servicebüro	Tel. 13-21 97
A – B	Tel. 13-30 11	Bewerber A – C	Tel. 13-27 90
C – Gd	Tel. 13-27 49	Bewerber D – L	Tel. 13-27 50
Ge – I	Tel. 13-27 98	Bewerber M – Z	Tel. 13-27 90
J – Kom	Tel. 13-33 33		
Kon – Mer	Tel. 13-27 37		
Mes – O	Tel. 13-27 92		
P – Sh	Tel. 13-32 52		
Si – Z	Tel. 13-27 48		

Weitere Kontaktadressen

Mieterbund Darmstadt

Region Südhessen e. V.

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt
Telefon: (0 61 51) 4 97 99-0
Telefax: (0 61 51) 4 97 99 50
www.mieterbund-darmstadt.de

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Landwehrstr. 1
64293 Darmstadt
Telefon: (0 61 51) 17 93 5
Telefax: (0 61 51) 17 93 93
www.haus-und-grund-darmstadt.de

WI-Bank

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
Strahlenbergstraße 11
63067 Offenbach
Telefon: (0 69) 91 32-03
Telefax: (0 69) 91 32-46 36
www.Wibank.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 74 31-0
Telefax: (0 69) 74 31-29 44
www.kfw.de

Impressum

Herausgeber

Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt

Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Str. 71
Telefon (0 61 51) 13 27 96

E-Mail wohnungsamt@darmstadt.de
Internet www.darmstadt.de

in Zusammenarbeit mit

Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e. V.

und
Haus & Grund Darmstadt e. V.

Auflage
2.000 Stück

Gestaltung

Feedback Werbeagentur GmbH, Darmstadt

Druck

Ph. Reinheimer GmbH, Darmstadt



Wir machen Wohnen]passgenau[

Die HEAG Wohnbau GmbH – Ihr kompetenter Partner in allen Fragen des Wohnens und moderner Wohnungswirtschaft.



HEAG 
WOHNBAU

Ein Unternehmen der bauverein AG Darmstadt



Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt
Tel. 06151 3600-300
Fax 06151 3600-350
info@heagwohnbau.de
www.heagwohnbau.de

feedback werbeagentur

PRINT / INTERNET / MULTIMEDIA

Bad Nauheimer Straße 11 | 64289 Darmstadt
Telefon: 06151 3604-200 | Fax: 06151 3604-222
feedback@manok.de | www.manok.de

reinheimerdruckerei
DRUCK. BINDUNG. LOGISTIK

aus
drucks
stark.

Kataloge, Fachbücher, Magazine, Klappkarten, Flyer,
Hochglanzbroschüren, Heftsammler, Plakate, Aufkleber,
Briefbögen, Visitenkarten, Umschläge, Vordrucke,
Durchschlagpapiere, Mappen uvm.

www.phr.de

Wir machen Eigentumsverwaltung]passgenau[

Erfahrung und Kompetenz, das A&O bei der Immobilienverwaltung.



HEAG 
WOHNBau

Ein Unternehmen der bauverein AG Darmstadt



Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt
Tel. 06151 3600-300
Fax 06151 3600-350
info@heagwohnbau.de
www.heagwohnbau.de

Kompetente Beratung
bei Vermietung und Verkauf.

*Einfach
anders!*



ImmoSelect

Ihr Immobilienpartner

www.immoselect.com