Anlage 2 Seite 1 zu I-075/2011

MIETSPIEGEL DER STADT CHEMNITZ

↗ 2012

CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE

Inhaltsverzeichnis: **Seite**

1	Vorbemerkungen	2
2	Gesetzliche Grundlagen	2
3	Mietspiegelerstellung	3
4	Bedeutung und Arten von Mietspiegeln	4
5	Geltungsbereich des Mietspiegels	4
6	Anwendung des Mietspiegels	5
7	Übersicht der ortsüblichen Nettokaltmieten	7
Anlage 1	Punktekatalog zur Bewertung der Ausstattung	9
Anlage 2	Punktekatalog zur Bewertung der Wohnungs-/Wohnlage	11
Anlage 3	Bewertungsschlüssel für die Wohnqualität	12
Anlage 4	Auszug aus dem BGB	13

1 Vorbemerkung

Der „Qualifizierte Mietspiegel“ wurde durch die Stadt Chemnitz, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung und einer vom Stadtrat der Stadt Chemnitz berufenen Arbeitsgruppe fortgeschrieben.

In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Mieterverein Chemnitz und Umgebung e.V.

- Haus- und Grundbesitzerverein Chemnitz und Umgebung e.V.

- Haus & Grund
  Eigentümerschutz - Gemeinschaft Chemnitz und Umgebung e.V.

- Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H.

- Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG

- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG

- Wohnungsgenossenschaft “Einheit” eG Chemnitz

- Gutachterausschuss – Geschäftsstelle

Beratend hat mitgewirkt:

Amtsgericht Chemnitz

Der fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt.

2 Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen zur Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln bilden

- die §§ 558, 558 a bis d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.01.2011 (BGBl. I S. 34),

- die Satzung zur Durchführung der Kommunalstatistiken für die Erstellung der Mietspiegel in der Stadt Chemnitz vom 14.05.1997 (Amtsblatt Nr. 25 vom 20.06.1997).

Gesetzesauszüge zum BGB sind in der Anlage 4 dieses Mietspiegels zusammengestellt.

3 Mietspiegelerstellung

Bezüglich der Erstellung, Fortschreibung und Gültigkeitsdauer von Mietspiegeln wird unterschieden zwischen

- (einfachem) Mietspiegel (§ 558 c BGB) und
- qualifiziertem Mietspiegel (§ 558 d BGB).

Qualifizierte Mietspiegel sind nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Basis einer empirisch-statistischen Stichprobe für die Datenerhebung zu erstellen und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anzuerkennen. Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes der Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(Einfache) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.

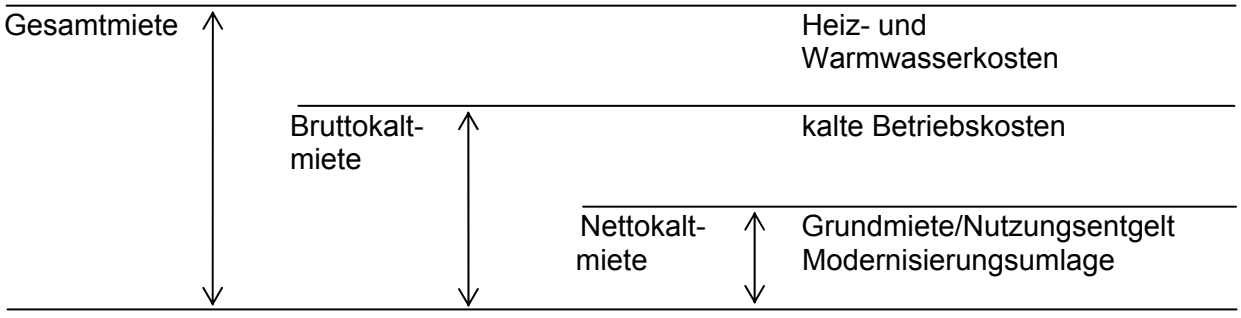
Nicht fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel behalten jedoch weiterhin bis zu einer Neuerstellung als einfache Mietspiegel Gültigkeit (§ 558 a Abs. 4 BGB).

Der vorliegende fortgeschriebene Mietspiegel wurde zum 01.01.2010 nach den Prinzipien eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d BGB erstellt. Die Fortschreibung erfolgte unter Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes der Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Dieser Index ist seit dem Erhebungsstichtag 30.06.2009 bis zum 30.06.2011 um 3,3 Prozent gestiegen.

In Übereinstimmung mit § 558 d Abs. 3 BGB wird unterstellt, dass die in diesem Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die angegebenen Mietpreise geben die geschuldete Nettokaltmiete wieder, d. h. ohne kalte Betriebskostenanteile, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie sonstige Zuschläge (z.B. Garage, Stellplatz, Gartennutzung).

Gesamtmiete / Bruttokaltmiete / Nettokaltmiete



4 Bedeutung und Arten von Mietspiegeln

Nach § 558 BGB ist ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters an das Vorliegen folgender Voraussetzungen gebunden:

1. **Die bisherige Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert sein. Mieterhöhung bei Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln und Veränderungen der Betriebskosten werden nicht berücksichtigt.**

2. **Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.**

3. **Die verlangte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.**

4. **Innerhalb von drei Jahren darf sich die Miete nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Mieterhöhungen bei Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln und Veränderungen der Betriebskosten werden nicht berücksichtigt.**

Gemäß § 558 a BGB kann vom Vermieter zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens unter Beachtung der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere Bezug genommen werden auf

- **einen Mietspiegel / einen qualifizierten Mietspiegel,**

- **eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,**

- **ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,**

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

Bei der Begründung von Mieterhöhungsverlangen ist dem qualifizierten Mietspiegel gegenüber den anderen Begründungsmitteln der Vorrang zu geben, sofern die betreffende Wohnung in diesem Mietspiegel abgebildet wird.

5 Geltungsbereich des Mietspiegels

Der fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel der Stadt Chemnitz tritt am 01.01.2012 in Kraft.

Nach § 549 BGB gelten Mietspiegel grundsätzlich **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet 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,

- 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 Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat,

- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** anwendbar für

- Wohnraum zum betreuten oder barrierefreien Wohnen,
- Wohnraum, der untervermietet ist,
- Wohnungen mit verbilligtem Mietzins (Gefälligkeitsmieten),
- Dienst- oder Werkswohnungen,
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet ist,
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt sind,
- Wohnraum, der nach den Landesprogrammen des Freistaates Sachsen gefördert wurde. (Für diese Wohnungen ist die Miete über einen bestimmten Zeitraum in den jeweiligen Förderprogrammen festgeschrieben. Zum Bezug einer solchen Wohnung ist in der Regel auch eine Wohnberechtigungsbescheinigung erforderlich.)

6 Anwendung des Mietspiegels

Die Mietspiegeltabelle orientiert sich an den Wohnwertmerkmalen des § 558 Abs. 2 BGB. Danach werden Wohnungen differenziert nach:

Art
In die Erarbeitung des Mietspiegels sind Ein- und Mehrfamilienhäuser einbezogen worden. Darunter fallen Etagenwohnungen (Erdgeschoss, I. Obergeschoss usw.), Souterrain- und Dachgeschosswohnungen sowie Wohnungen über zwei Ebenen mit innen liegender Treppe.

Größe
Als Wohnungsgröße wird die Wohnfläche einer Wohnung als Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, bezeichnet. Zur Ermittlung der Wohnfläche findet die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003 Anwendung.

Ausstattung
Die Ausstattung der Wohnung kann anhand des Punktesystems (Anlage 1) ermittelt werden. Sind Ausstattungsmerkmale nicht ausgewiesen, dürfen sie nicht zur Bewertung herangezogen werden. Bei der Bewertung dürfen nur Ausstattungsmerkmale Berücksichtigung finden, die durch den Vermieter bereitgestellt oder eingebaut wurden. Einbauten oder Modernisierungen, die vom Mieter vorgenommen wurden, dürfen nicht berücksichtigt werden.

Beschaffenheit
In der Mietspiegeltabelle wird das Wohnwertmerkmal “Beschaffenheit” zunächst durch Einordnung des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, in eine der ausgewiesenen 5 Baujahresklassen berücksichtigt. Dadurch erfolgt eine Differenzierung der grundlegenden Bauweise und -substanz des betreffenden Gebäudes. Verbesserungen der Beschaffenheit durch Modernisierung/Sanierung finden ihre Berücksichtigung in entsprechenden Ausstattungsmerkmalen bei der Bewertung der Wohnqualität. Sanierungen und Modernisierungen haben keinen Einfluss auf die Einordnung in die Baujahresklasse.

Baujahresklasse
- bis 1924
- 1925 bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1990
- seit 1991

Lage
Zur Einschätzung der Wohnlagekriterien “Belastung der unmittelbaren Wohnumgebung durch Lärm - Verkehr, Industrie/Gewerbe, allgemeiner Lärm -” können nachstehende Kriterien bei der Einordnung der Wohnung als Orientierung in der Einzelfallbewertung herangezogen werden.

Belastung der unmittelbaren Wohnumgebung durch Lärm

- Verkehr:

- starke Belastung	- Bundesstraße, -autobahn; Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie
- mittlere Belastung	- Hauptverkehrsstraße oder Eisenbahnlinie
- geringe Belastung	- Durchgangsstraße und/oder Straßenbahntrasse
- keine Belastung	- Anliegerverkehr; - Verkehrsberuhigte Zone; - Tempo 30 - Zone

- Industrie/Gewerbe:

- starke Belastung	- Industriegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb direkt angrenzend
- mittlere Belastung	- Gewerbegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb nicht direkt angrenzend; Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur tags in Betrieb; Einzelgewerbestandorte mit 24-Stunden-Betrieb
- geringe Belastung	- Einzelgewerbe (nur Tagbetrieb) direkt angrenzend; andere Gewerbenutzungen nicht direkt angrenzend
- keine Belastung	- nicht störendes Gewerbe

- Allgemeiner Lärm:

- starke Belastung	- Gast- und Vergnügungsstätten, geöffnet auch nach 22:00 Uhr; Grundstücke, auf denen in Zelten oder im Freien Disco- und Livemusikdarbietungen, Volksfeste und Ähnliches häufig stattfinden
- mittlere Belastung	- Gaststätten mit Freisitzflächen; Spielhallen; Erlebnisbäder; Abenteuerspielplätze; Bolzplätze; Anlagen für motorbetriebene Flugmodelle; Sportstätten mit Abend- und Feiertagsbetrieb; Tierheime und Dressurplätze

-	geringe Belastung	- Sportstätten ohne Abend- und Feiertagsbetrieb; Parkplätze, Parkdecks und Parkhäuser für die Wohnanliegernutzung; Tagesgastronomie ohne Musikdarbietung

Die Bewertung der Wohnlage der Wohnung kann anhand des Punktesystems (Anlage 2) ermittelt werden.

Der Mietspiegel weist keine Werte gegliedert nach Modernisierungsgraden aus. Durchgeführte Modernisierungen schlagen sich in der Größe und in der Form der Ausstattung der Wohnung nieder.

7 Übersicht der ortsüblichen Nettokaltmieten

Die Mietspiegeltabelle unterscheidet verschiedene **Baujahresklassen**, **Wohnungsgrößenklassen** und **Wohnqualitätsstufen**.

Ein Tabellenfeld im Mietspiegel entspricht einer bestimmten Wohnungskategorie bezüglich

- des **Baujahres,**
- der **Wohnungsgröße** und
- der **Wohnqualität.**

Für jede Kategorie ist eine **Mietpreisspanne** angegeben**.**

Die Ermittlung der Wohnqualität erfolgt unter Verwendung

- **des Punktekataloges für die Wohnungsausstattung** (Anlage 1) und
- **des Punktekataloges für die Wohnungs-/Wohnlage** (Anlage 2)

Dabei gehen die Wohnungsausstattung mit maximal 61 erreichbaren Punkten und die Wohnungs-/Wohnlage mit maximal 30 erreichbaren Punkten in die Gesamtbewertung der Wohnqualität ein.
Die Einordnung einer Wohnung in die entsprechende Wohnqualitätsstufe (“einfach” bis “sehr gut”) kann nach der ermittelten Gesamtpunktezahl mit Hilfe des

Bewertungsschlüssels für die Wohnqualität (Anlage 3)

erfolgen.

Die Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete ergibt sich ausschließlich aus der Eingruppierung der Wohnqualität (Gesamtpunktezahl aus der Bewertung der Wohnungsausstattung und der Bewertung der Wohnungs-/Wohnlage) und der ausgewiesenen Mietpreisspanne, welche sich aus der entsprechenden Baujahresklasse und der Wohnungsgröße ergibt.

Übersicht der ortsüblichen Nettokaltmieten

Baujahresklasse	Wohnungsgröße	Wohnqualität			
		einfach	mittel	gut	sehr gut
		Nettokaltmiete in €/m²			
bis 1924	unter 50 m²		4,30 - 4,92	4,38 - 5,44	4,67 - 6,22 (63 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²		3,71 - 4,76	4,00 - 5,26	4,40 - 5,88 (75 Punkte)*
	80 m² und mehr			3,87 - 5,11	4,10 - 5,64 (74 Punkte)*
1925 bis 1948	unter 50 m²		3,76 - 5,11	4,82 - 5,99	4,93 - 6,19 (66 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²		3,57 - 4,40	4,78 - 5,87	4,94 - 6,20 (71 Punkte)*
	80 m² und mehr			4,41 - 5,47	4,99 - 6,26 (69 Punkte)*
1949 bis 1969	unter 50 m²		4,28 - 5,50	4,77 - 5,82	5,55 - 6,27 (62 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²		4,15 - 5,23	4,65 - 5,57	5,27 - 6,01 (65 Punkte)*
	80 m² und mehr			4,30 - 5,43	4,77 - 5,93 (71 Punkte)*
1970 bis 1990	unter 50 m²	3,62 - 4,31	3,67 - 4,59	4,15 - 5,30	5,06 - 5,52 (63 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²		3,66 - 4,52	4,05 - 5,17	4,98 - 5,34 (64 Punkte)*
	80 m² und mehr		3,57 - 4,28	3,98 - 4,71	4,24 - 5,22 (66 Punkte)*
seit 1991	unter 50 m²		3,57 - 3,93	4,07 - 6,28	4,73 - 6,74 (66 Punkte)*
	50 bis unter 80 m²		3,53 - 3,90	4,08 - 6,32	4,81 - 6,55 (70 Punkte)*
	80 m² und mehr			3,71 - 5,69	4,79 - 6,32 (77 Punkte)*

* In der Befragung erreichte Maximalpunktezahl

Punktekatalog zur Bewertung der Ausstattung Anlage 1

Merkmal		Punkte
Sanitärausstattung		
Badezimmer innerhalb der Wohnung (separater Raum)		1
mit Fenster		1
Wände teilweise gefliest	oder	1
Wände mindestens zargenhoch gefliest		2
Badewanne freistehend	oder	1
Badewanne eingebaut		2
Dusche mit Vorhang	oder	1
Dusche mit fester Abtrennung		2
Fußboden gefliest		1
Waschbecken		1
zweites Waschbecken		1
Bidet im Badezimmer		1
WC im Badezimmer		2
Handtuchwandheizkörper		1
zweites Bad/Dusche (separater Raum)		3
Bad/Dusche außerhalb der Wohnung		1
separates WC innerhalb der Wohnung		3
separates WC außerhalb der Wohnung		1
maximal erreichbare Punktezahl		**21**
Heizung		
Zentralheizung	oder	5
Fußboden-/Wandheizung	oder	6
Fernwärmeversorgung	oder	5
Etagenheizung betrieben mit Gas/Elt/Öl	oder	5
Etagenheizung betrieben mit Festbrennstoffen	oder	2
Elektrospeicherheizung komplett	oder	3
Einzelöfen überwiegend betrieben mit Gas/Elt		1
maximal erreichbare Punktezahl		**6**
Fußböden überwiegend ausgestattet mit		
Parkett, Laminat o. ä.	oder	3
Bodenfliesen	oder	3
Teppichboden	oder	2
PVC-Belägen		1
maximal erreichbare Punktezahl		**3**
Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung	oder	3
zentrale Warmwasserversorgung		4
maximal erreichbare Punktezahl		**4**
Küchenausstattung		
Kochnische	oder	1
Küche/Amerikanische Küche bis 12 m²	oder	2
Küche/Amerikanische Küche ab 12 m²		3
Küche mit Fenster		1
komplette Einbauküche		4
Wände im Arbeitsbereich gefliest (Herd/Spüle)		1
Fußboden gefliest		1
maximal erreichbare Punktezahl		**10**

Merkmal	Punkte
Fenster	
Thermo-, Isolier- und/oder Lärmschutzfenster	3
Kasten-, Verbundfenster	2
Jalousien/Rollläden	1
maximal erreichbare Punktezahl	**4**
Weitere Ausstattungsmerkmale	
sanitäre Leitungen - mindestens verdeckte Form	1
elektrische Leitungen - mindestens verdeckte Form	1
Balkon/Loggia/Terrasse	2
französisches Fenster	1
Erker	1
Garage/Stellplatz	1
Gartenanteil *	1
Aufzug	2
Wechselsprechanlage/Türöffner	1
Abstellraum/Keller/Bodenkammer	1
mehrere Wohnebenen/Maisonette/Galerie	1
maximal erreichbare Punktezahl	**13**
maximal erreichbare Punktezahl zur Bewertung der Ausstattung	**61**

* reservierter Gartenanteil zur individuellen Nutzung für eine Mietpartei

Punktekatalog zur Bewertung der Wohnungs-/Wohnlage Anlage 2

Merkmal			Punkte
Wohnungsanzahl pro Hauseingang			
über 12 Wohnungen		oder	0
9 bis 12 Wohnungen		oder	1
6 bis 8 Wohnungen		oder	2
bis 5 Wohnungen			3
maximal erreichbare Punktezahl			**3**
Geschossanzahl des Gebäudes			
mehr als 6 Geschosse		oder	0
4 bis 6 Geschosse		oder	1
1 bis 3 Geschosse			2
maximal erreichbare Punktezahl			**2**
Wohngeschoss der Wohnung			
Souterrain		oder	0
Erdgeschoss		oder	1
1. Obergeschoss		oder	3
2. Obergeschoss bis Dachgeschoss			2
maximal erreichbare Punktezahl			**3**
Überwiegende Geschossanzahl der Nachbargebäude			
7 Geschosse und mehr		oder	0
4 bis 6 Geschoss		oder	1
1 bis 3 Geschosse			2
maximal erreichbare Punktezahl			**2**
Überwiegende Bebauung der Wohnumgebung			
Gewerbebebauung als Wohnumgebung		oder	0
geschlossene Bebauung ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün		oder	1
geschlossene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün		oder	3
offene Bebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser			4
maximal erreichbare Punktezahl			**4**
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Lärm*			
Verkehr:	starke Belastung		0
	mittlere Belastung		2
	geringe Belastung		4
	keine Belastung		6
Industrie/Gewerbe:	starke Belastung		0
	mittlere Belastung		2
	geringe Belastung		4
	keine Belastung		6
allgemeiner Lärm:	starke Belastung		0
	mittlere Belastung		2
	geringe Belastung		4
	keine Belastung		6
maximal erreichbare Punktezahl			**6**
*Die Punktezahl für die Einschätzung der Lärmbelastung ergibt sich aus der niedrigsten in einer der drei Kategorien (Verkehr, Industrie/Gewerbe, allgemeiner Lärm) erreichten Punktebewertung.			

Merkmal		Punkte
Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg – einfache Entfernung)		
Nahverkehr:	über 30 min	0
	11 bis 30 min	1
	bis 10 min	2
Einkaufsmöglichkeit für Dinge des täglichen Bedarfs:	über 30 min	0
	11 bis 30 min	1
	bis 10 min	2
Grünanlagen (öffentlicher Park oder Wald oder parkähnliche Anlage)	über 30 min	0
	11 bis 30 min	1
	bis 10 min	2
Freizeit/Sport:	über 30 min	0
	11 bis 30 min	1
	bis 10 min	2
maximale erreichbare Punktezahl		**8**
Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum		
	über 30 min	0
	20 bis 30 min	1
	unter 20 min	2
maximal erreichbare Punktezahl		**2**
maximal erreichbare Punktezahl zur Bewertung der Wohnungs-/Wohnlage		**30**

Bewertungsschlüssel für die Wohnqualität Anlage 3

Summe aus den erreichten Punktezahlen für die Wohnungsausstattung und die Wohnungs-/ Wohnlagebewertung

Wohnqualität			
einfach	**mittel**	**gut**	**sehr gut**
bis 37 Punkte	38 bis 47 Punkte	48 bis 57 Punkte	ab 58 Punkte

Liegt bei der Anwendung des Mietspiegels die Punktezahl einer Wohnung über der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Maximalpunktezahl (Spalte „sehr gute Wohnqualität), dann gilt für diese Wohnung ebenfalls die Maximalpunktezahl.

Anlage 4

Auszug aus dem 1. Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34)

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 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 fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 *(Anm. d. H.: Mieterhöhung bei Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln, Veränderung der Betriebskosten)* 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 zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

Absätze (4) bis (6) nicht abgedruckt

§ 558 a
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 (§§ 558 c, 558 d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
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 (§ 558 d 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 Abs. 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 § 558 c Abs. 3 oder § 558 d 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.

558 b
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 § 558 a 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 Abs. 2 Satz 1 zu.

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

§ 558 c
Mietspiegel

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

§ 558 d
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 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.

§ 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 elf 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.

Impressum

Herausgeber:	Stadt Chemnitz Die Oberbürgermeisterin
Titelfotos:	U. Dahl, L. Rosenkranz
Ansprechpartner:	Amt für Organisation und Informationsverarbeitung
Redaktionsschluss:	30.08.2011
Nachdruck:	nur mit Genehmigung des Herausgebers
Druck:	Stadt Chemnitz, Zentrale Verwaltungsdienste und Beschaffungsstelle (Druckerei)
Entgelt:	5,00 €, zuzüglich Versandkosten
zu beziehen durch:	Stadt Chemnitz Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Abteilung Statistik, Wahlen 09106 Chemnitz Sitz: Rathaus, Markt 1 Telefon: 0371 488-7473 Fax: 0371 488-1898 E-Mail: statistik@stadt-chemnitz.de
Weiterer Verkauf:	Stadtkasse Moritzhof, Bahnhofstraße 53 Technisches Rathaus, Annaberger Straße 89 Bürgerservicestellen der Stadt Chemnitz