Stadt
Laatzen

Mietspiegel 2019











Liebe Laatzenerinnen und Laatzener,

wir leben in einer schönen, vielfältigen und lebenswerten Stadt. Attraktive Grünflächen im Park der Sinne oder in den südlichen Leineauen, ein breites Spektrum an Schulformen mit gut ausgestatteten Räumen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen wie das aquaLaatzium, Golfplatz Gleidingen und der dörfliche Charakter der Ortsteile machen Laatzen zu einem beliebten Wohnort. Die Stadt Laatzen bietet gemeinsam mit verschiedenen freien Trägern ein attraktives Kinderbetreuungsangebot. Das macht Laatzen zu einem besonders beliebten Wohnort für junge Familien.

Südlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen bietet unsere Stadt hohe Lebensqualität und Komfort. Für alle unterschiedlichen Ansprüche werden Wohnungen angeboten. Lebensältere Menschen schätzen die kurzen Wege und die ausgesprochen guten Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Mietspiegel gibt Ihnen einen Überblick über die aktuellen Mietpreise in Laatzen je nach Wohnungstyp und Ausstattung. Ein Blick in unseren Mietspiegel lohnt sich: So überprüfen Sie schnell, ob Ihre Miete angemessen ist. Das schafft Transparenz und bietet Schutz vor überhöhten Mieten. Als Wohnungseigentümer und Vermieter erhalten Sie mit unserem Mietspiegel nun bereits zum fünften Mal einen rechtssicheren und kostengültigen Leitfaden für die Verwaltung Ihrer Wohnungen. Das bringt Mieter und Vermieter auf den gleichen Wissensstand und hilft frühzeitig, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Der Mietspiegel schreibt keine Preise vor. Generell dürfen durchaus niedrigere Mieten vereinbart werden. Im Prinzip soll Ihnen der Mietspiegel als realitätsnahe Entscheidungshilfe dienen.

Nutzen Sie den Mietspiegel als erste Orientierungshilfe für Ihre Wohnungssuche in Laatzen. Allen Mietern und Vermietern in Laatzen soll der Mietspiegel als Hilfestellung dienen, um Mietpreise in Zukunft sicher und einvernehmlich bestimmen zu können.

Ihr Bürgermeister

Jürgen Köhne

Inhaltsverzeichnis

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Laatzen 1

1 Erstellung 1

2 Geltungsbreich 1

3 Zweck des Mietspiegels 2

4 Begriffsbestimmungen 3
4.1 Mietbegriff 3
4.2 Wohnwertmerkmale 3
4.2.1 Art 3
4.2.2 Wohnungsgröße 3
4.2.3 Beschaffenheit 4
4.2.4 Ausstattung 4
4.2.5 Wohnlage 6

5 Anwendung 6
5.1 Mietspiegel der Stadt Laatzen 2019 8

Anlage 1 9
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) (Stand 12. Juli 2018) 9

Anlage 2 12
Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) 12

Weitere Informationen und Ansprechpartner 16

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Laatzen

1 Erstellung

Der Mietspiegel wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB unter Leitung der Region Hannover, begleitet durch eine Mietspiegelkommission, gemeinsam und einvernehmlich neu erstellt. An dieser Kommission waren beteiligt:

- Regionsverwaltung Hannover, Dezernat für Soziale Infrastruktur, Fachbereich Soziales
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- die Städte Garbsen, Langenhagen und Springe als Vertreter der weiteren regionsangehörigen Städte und Gemeinden
- Deutscher Mieterbund Hannover
- Haus- und Grundeigentum Hannover
- ArGeWo – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover
- IVD Nord
- Amtsgericht Hannover
- ALP (als Mietspiegelersteller)

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, im Auftrag der Region Hannover mit dem Stichtag 1. April 2018 bei Mietern und Vermietern durchgeführten, empirischen Repräsentativerhebung.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in der Stadt zu diesem Zeitpunkt üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete".

Dieser Mietspiegel ist ein „qualifizierter Mietspiegel" i. S. von § 558d BGB und wurde vom Rat der Stadt anerkannt.

Die in dieser Mietspiegelbroschüre zugrunde gelegten Rechtsgrundlagen entsprechen dem Stand vom 1. Oktober 2018. Ggf. später eintretende Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, welche die Anwendung des Mietspiegels betreffen, können nicht berücksichtigt werden. Sie sind aber durch die Anwender des Mietspiegels zu beachten.

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet, ausgenommen ist folgender Wohnraum:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Zeitmietvertrag maximal ein Jahr),
- Wohnungen während der Laufzeit einer Staffel- (§ 557a BGB) oder Indexmietvereinbarung (§ 557b BGB),

- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren, und zwar während der Dauer der Mietzinsvereinbarung,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen[1]
- Wohnungen, deren Küche, Toilette oder Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden.

3 Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel stellt, neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Sofern wie im vorliegenden Fall ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel dem Mieter mitzuteilen, wenn der Mietspiegel Angaben zu diesem Wohnraum enthält. Hierbei reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt. Diese Vorschrift gilt auch dann, wenn der Vermieter sich auf ein anderes Begründungsmittel als den Mietspiegel stützen will. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Miete der Wohnung ist seit mindestens einem Jahr unverändert (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- eine Mieterhöhung ist nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen,
- der verlangte Mietzins hat sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten).

Der Mietspiegel gibt in jedem Mietspiegelfeld für die erhobenen Mietwerte den Mittelwert (das arithmetische Mittel) und eine Mietenspanne an, die sich aus den inneren vier Fünfteln der gemessenen Mietenverteilungen ergibt. D. h. es sind bei der Datenerhebung sowohl marktübliche Mieten unterhalb als auch oberhalb der Mietenspannen gefunden worden. Dieses kann gegebenenfalls bei der Bewertung besonderer individueller Wohnungseigenschaften Berücksichtigung finden.

Bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

[1] Unter Möblierung/Teilmöblierung werden **nicht** Einbauküchen, Einbauschränke, Durchreichen u. Ä. verstanden.

4 Begriffsbestimmungen

4.1 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich etwaiger in ihm enthaltener Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge, jedoch ohne Betriebs- und Heizkosten. Bei diesen Nettokaltmieten ist davon auszugehen, dass mieterseitig eine vertragliche Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen besteht. Hat der Vermieter die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so erhöht sich im Regelfall die monatliche ortsübliche Vergleichsmiete.

4.2 Wohnwertmerkmale

Im Allgemeinen hängt die Höhe der Miete einer Wohnung von den Merkmalen Art, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage ab. Von diesen fünf sogenannten Wohnwertkriterien wurden drei direkt in den Mietspiegel einbezogen:

- Wohnungsgröße,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit.

Dabei wird das Merkmal Beschaffenheit durch das Baualter des Gebäudes bzw. der Wohnung (bei nachträglicher Errichtung einer Wohnung in einem bestehenden Gebäude) abgebildet.

Aus den zwei Merkmalen Wohnungsgröße und Baualter ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, mit dem man eine bestimmte Wohnung vergleichen und den in Frage kommenden Mittelwert und die Mietenspanne ablesen kann. Über die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne entscheidet die Anzahl der in dieser Broschüre aufgeführten Ausstattungsmerkmale. Dagegen werden die Kriterien „Art“ und „Wohnlage“ nur indirekt berücksichtigt.

Wie die einzelne Wohnung im Mietspiegel einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung und Anwendung der nachfolgenden Hinweise entschieden werden.

4.2.1 Art

Dieses Wohnwertmerkmal ist im Mietspiegel nicht direkt einbezogen. Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

4.2.2 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (vgl. Anlage 2).

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Terrassen,

Loggien und Dachgärten können bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in vier Größenklassen eingeteilt:

- bis unter 45 m^2
- 45 bis unter 65 m^2
- 65 bis unter 85 m^2
- 85 m^2 und mehr

4.2.3 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit" bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baualter ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiedererstellung, Ausbau oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden.

Das Baualter soll dabei nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baualtern kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzustufen.

Im Mietspiegel für Laatzen werden folgende Baualtersklassen unterschieden:

- bis 1960
- 1961 - 1967
- 1968 - 1977
- 1978 - 1994
- 1995 - 28.02.2018

Grundsätzlich werden modernisierte Wohnungen in das Baualter der Ersterrichtung eingeordnet. Eine abweichende Einordnung kann im Einzelfall dann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert dieses rechtfertigt.

4.2.4 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.
Die Ausstattung wird im Mietspiegel in zweierlei Weise berücksichtigt:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung vermieterseitig mit Bad, WC und einer Heizung ausgestattet ist, die alle Wohnräume beheizt. Letzteres umfasst Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen sowie Nachtspeicherheizungen, falls diese in allen Wohnräumen vorhanden sind. Die Brennstoffversorgung muss dabei automatisch, also nicht von Hand, erfolgen. Für Wohnungen, bei denen diese Merkmale nicht vorhanden sind, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Zum anderen sind 20 Ausstattungsmerkmale mit unterschiedlichen Gewichtungen für die Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel relevant. Insgesamt können 27 Punkte erreicht werden.

Die Gewichtung erfolgt in einem Punktesystem. Es werden zwei Punkte für Ausstattungsmerkmale vergeben, die sich tendenziell stärker auf den Mietpreis auswirken können. Alle anderen Ausstattungsmerkmale erhalten einen Punkt. Die Ausstattungsmerkmale und deren Gewichtung sind dabei wie folgt festgelegt:

Ausstattungsmerkmal	**Punkte-vergabe**
Küche	
Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	2
Hochwertiges Küchengerät (z. B. Glaskeramik- (etwa „Ceran“) oder Induktionskochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd)	1
Warmwasserversorgung	1
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	1
Bad	
Zusätzliches separates WC (Gäste-WC)	2
Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	1
Neuwertige bzw. moderne Badausstattung	1
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag	1
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen überwiegend nicht freiliegend (die Zuleitungen, die sich direkt am WC, dem Waschbecken oder der Heizung befinden, sind damit nicht gemeint)	1
Fußbodenheizung	2
Bad mit Fenster	2
Wohnung allgemein	
Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden in mindestens einem Raum	2
Isolierverglasung	1
Gegensprechanlage mit Türöffner	1
Kabelanschluss oder Gemeinschaftssatellitenanlage	1
Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten (Mindesttiefe 1 m, keine bauliche Beeinträchtigung)	2
Gartennutzung (nur dem jeweiligen Mieter zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche)	1
Aufzug im Haus	1
Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes	1
Energetik	
Wohnungen in Gebäuden mit einem Energieverbrauchswert inkl. Warmwasserbereitung von - 130 kWh/m²a oder besser in bis 1960 errichteten Gebäuden - 120 kWh/m²a oder besser in zwischen 1961 und 1977 errichteten Gebäuden - 90 kWh/m²a oder besser in zwischen 1978 und 1994 errichteten Gebäuden - 70 kWh/m²a oder besser in ab 1995 errichteten Gebäuden	2
Gesamtpunktzahl (Ausstattungspunkte)	**27**

Die Energieverbrauchswerte können aus dem Energieverbrauchsausweis für das Gebäude entnommen werden. Wenn der Verbrauchskennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Vergabe der Ausstattungspunkte pauschal 20 kWh/(m²·a) hinzuzurechnen.

Die Summe der vorhandenen Ausstattungspunkte aus der Liste entscheidet darüber, in welchen Bereich der Mietenspanne innerhalb eines Mietspiegelfeldes eine konkrete Wohnung einzuordnen ist. Dabei gelten folgende Regeln:

- 0 bis 9 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

- 10 bis 12 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

- 13 bis 15 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

- 16 bis 27 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

Innerhalb der sich nach dieser Einordnung einer konkreten Wohnung in das Tabellenraster des Mietspiegels dann noch ergebenden restlichen Mietenspanne können weitere, noch nicht berücksichtigte Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes – ebenso wie ihr Fehlen – berücksichtigt werden.

4.2.5 Wohnlage

Die Wohnlage wird im Mietspiegel nicht unmittelbar berücksichtigt, da sich Mietpreisunterschiede nach Wohnlage bislang nicht in wesentlichem Ausmaß herausgebildet haben. Dessen ungeachtet lassen sich in Einzelfällen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen, die unterschiedliche Miethöhen rechtfertigen. Diese Unterschiede können innerhalb der Mietenspanne zusätzlich zu den Ausstattungsmerkmalen (s. 4.2.4) berücksichtigt werden.

5 Anwendung

Der Mietspiegel wird durch die zwei Wohnwertmerkmale Größe und Baualter der Wohnungen gebildet. Um das für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld zu finden, ist folgendermaßen vorzugehen:

1 Feststellen der Wohnungsgröße (Diese Angabe kann man aus den Mietvertragsunterlagen oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.)

2 Feststellen des Baualters

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße und Baualter ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld des Mietspiegels, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann.

Abschließend ist die Wohnung innerhalb der Mietenspanne anhand der Anzahl der vorhandenen weiteren Wohnungsausstattungen nach dem in Abschnitt 4.2.4 dargestellten Regelwerk einzuordnen.

Dazu ein Beispiel:

Eine Wohnung wurde 1965 errichtet und ist 58 m² groß. Damit gehört sie in das Mietspiegelfeld B2 (Baualtersklasse 1961 bis 1967, Wohnungsgröße 45 m² bis unter 65 m²). Der Mittelwert in Feld B2 beträgt 6,14 €/m² Nettokaltmiete monatlich, die Mietenspanne liegt zwischen 5,91 bis 6,45 €/m².

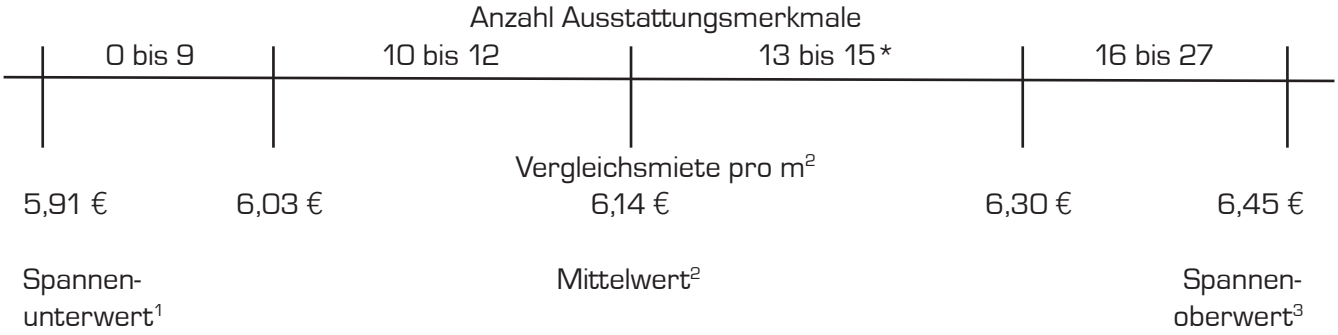
Die Wohnung ist folgendermaßen ausgestattet:

- Warmwasserversorgung in der Küche
- Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag im Bad
- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Bad überwiegend nicht freiliegend
- Bad mit Fenster
- Isolierverglasung
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Kabelanschluss oder Gemeinschaftssatellitenanlage
- Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten (Mindesttiefe 1 m, keine bauliche Beeinträchtigung)
- Aufzug im Haus
- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- Die Wohnung hat einen Energieverbrauchswert inkl. Warmwasserbereitung von 120 kWh/m²a oder besser in zwischen 1961 und 1977 errichteten Gebäuden.

Damit hat die Wohnung 14 Ausstattungspunkte und ist in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert einzuordnen. Die Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert beträgt im Feld B2 0,31 €/m². Somit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung in der Mietenspanne zwischen 6,14 €/m² und 6,30€/m².

Berechnungsbeispiel Feld B2:

Baualtersklasse 1961 bis 1967 (Spalte B), Wohnungsgröße 45 m² bis unter 65 m² (Zeile 2)
Spannenunterwert[1]: 5,91 €, Mittelwert[2]: 6,14 €, Spannenoberwert[3]: 6,45 €



* Bei 14 Ausstattungsmerkmalen liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 6,14 €/m² und 6,30 €/m²

5.1 Mietspiegel der Stadt Laatzen 2019

Baualtersklasse		**bis 1960**	**1961 bis 1967**	**1968 bis 1977**	**1978 bis 1994**	**1995 bis 28.02.2018**
Wohnungsgröße		**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
bis unter 45 m²	**1**	6,09 5,68 - 6,55	6,76 6,41 - 7,15	6,26 5,99 - 6,75		7,11 6.80 - 7,55
45 m² bis unter 65 m²	**2**	6,04 5,71 - 6,45	6,14 5,91 - 6,45	6,06 5,74 - 6,55	6,41 6,24 - 6,57	7,49 6,20 - 9,48
65 m² bis unter 85 m²	**3**	6,05 5,67 - 6,60	5,83 5,67 - 6,11	5,82 5,50 - 6,22	6,27 5,99 - 6,62	7,43 6,20 - 9,06
85 m² und mehr	**4**	6,31 5,79 - 6,92		5,60 5,28 - 6,05	6,15 5,72 - 6,50	8,15 6,65 - 9,05

Legende: 1. Zeile: Arithmetisches Mittel,
2: Zeile: Unter- und Oberwert der 4/5-Spanne

Grau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Anlage 1

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) (Stand 12. Juli 2018)

§ 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.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der

öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

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

§ 558c Mietspiegel

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

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

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

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten 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.

§ 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.

Anlage 2

Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) (Stand 25. November 2003)

§ 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

aufgrund einer berichtigten 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 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.

Weitere Informationen und Ansprechpartner

Stadt Laatzen
Team Soziale Sicherung
Marktplatz 13
30880 Laatzen
www.laatzen.de

Monika Schmalkuche
Tel.: 05 11/82 05 - 50 46

Ute Nowak
Tel.: 05 11/82 05 - 50 24

Weiterhin beraten auch die jeweiligen Vertretungen von Mietern und Vermietern.

Impressum

Herausgeber:
Stadt Laatzen
Der Bürgermeister
Marktplatz 13
30880 Laatzen
E-Mail: rathaus@laatzen.de
www.laatzen.de

Fotos: Stadt Laatzen

Laatzen, Januar 2019