



Qualifizierter Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2022

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
für nicht preisgebundenen Wohnraum nach § 558d BGB

Wissenschaftsstadt
Darmstadt





Haus & Grund®
Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.
Darmstadt

Warum noch lange rechnen? Dafür hab ich was.

www.mietspiegelrechner-darmstadt.de | info@hug-da.de



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.

**Miete zu hoch?
Wir prüfen Ihre Mieterhöhung!**



Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: 061 51/49 799-0
Telefax: 061 51/49 799-50

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

mit der vorliegenden Broschüre stelle ich Ihnen den neuen Qualifizierten Mietspiegel 2022 der Wissenschaftsstadt Darmstadt vor.

In der dafür geschaffenen Mietspiegelkommission haben unter meiner Leitung das für die wissenschaftlichen statistischen Untersuchungen beauftragte Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), der Mieterbund Darmstadt, Region Südhessen e.V., Haus & Grund Darmstadt e.V., das Amtsgericht Darmstadt, die bauverein AG in Vertretung für die Wohnungswirtschaft, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte sowie das Amt für Wohnungswesen mitgewirkt. Allen Beteiligten gilt mein Dank.

Schon seit 1978 lässt die Wissenschaftsstadt Darmstadt fundiert die Entwicklung der Mietpreise in Form eines Mietspiegels und seit 2003 in Form eines qualifizierten Mietspiegels erheben. In den qualifizierten Mietspiegel fließen nach der aktuellen gesetzlichen Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Mieten ein, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder durch eine Mieterhöhung der Grundmiete erhöht wurden. Mieterhöhungen durch die Abrechnung der Betriebskosten und die damit veränderte Gesamtmiete

werden nicht berücksichtigt. Sozial geförderte Wohnungen, deren Mieten durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurden, dürfen leider nicht berücksichtigt werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine gesetzlich vorgesehene Möglichkeit für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau. Es ist ein Manko, dass der Mietspiegel nicht verpflichtend für Erstvermietungen einer Wohnung anzuwenden ist, an dieser Stelle ist die Bundesgesetzgebung gefragt.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist eine dynamische Stadt im Rhein-Main-Gebiet, mit potentiell weiterhin starkem Zuzug von Familien, Studierenden und auch Einzelpersonen. Das macht sich natürlich auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt in vielfältiger Art bemerkbar. Politisch liegt nach wie vor unser besonderer Schwerpunkt darin, preiswerten Wohnraum in unserer Stadt zu erhalten und neu zu schaffen.

Mein herzlicher Dank richtet sich an alle, die sich an den ausführlichen Befragungen, in schriftlicher und digitaler Form beteiligt haben, um somit die Neuerstellung des Qualifizierten Mietspiegels 2022 der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu ermöglichen.

Ich hoffe, dass auch dieser neue qualifizierte Mietspiegel Ihnen bei der Berechnung Ihrer ortsüblichen Miete, bei der Prüfung einer Mieterhöhung Ihres bestehenden Mietverhältnisses oder als Berechnungshilfe nach der Mietpreislösung als Unterstützung dient.

Hierbei ist mir besonders wichtig, dass alle zu Ihrem Recht kommen und über die bestehenden Beratungsmöglichkeiten informiert sind. Bei Fragen steht Ihnen das Amt für Wohnungswesen gerne fachkompetent helfend zur Seite, den Kontakt finden Sie auf der letzten Seite dieser Broschüre. Nutzen Sie bitte die Unterstützung bitte bei der Berechnung von Mieterhöhungen.

Besonders wünsche ich mir, dass der Mietspiegel von Vermieterinnen und Vermietern für die Berechnung aller zukünftigen Neuvermietungen genutzt wird, auch wenn hierfür keine rechtliche Verpflichtung besteht. Unter anderem könnte dann einem stetigen Mietanstieg entgegengewirkt werden.

Ihre

A handwritten signature in black ink, reading 'Barbara Akdeniz'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Zweck des Mietspiegels, Anwendungsbereich & Vorgehen

Vorbemerkungen

Im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde in Zusammenarbeit mit

- dem Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.
- dem Haus & Grund Darmstadt e. V.
- der bauverein AG Darmstadt für die Wohnungswirtschaft
- dem Amtsgericht Darmstadt
- der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte

der nachfolgende qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB nach wissenschaftlichen Methoden auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt erstellt. Der qualifizierte Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Basis für den neuen qualifizierten Mietspiegel ist das Gutachten des IWU.

Was ist ein Mietspiegel?

Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine Übersicht über die auf dem freien Wohnungsmarkt gezahlten Nettomieten. Da sich die Wohnungen etwa hinsichtlich der Größe, der Lage und der Ausstattung unterscheiden und die Mietpreise entsprechend variieren, werden im qualifizierten Mietspiegel mit Zu- und Abschlägen entsprechend unterschiedliche Mietpreise ausgewiesen. Der qualifizierte Mietspiegel schafft somit Markttransparenz für Anbietende wie Nachfragende auf dem freien Wohnungsmarkt. Mit Hilfe des vorliegenden qualifizierten Mietspiegels können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für einzelne Wohnungen anhand der folgenden Ausführungen zum Anwendungsbereich und den konkreten Berechnungsschritten ermitteln.

Den qualifizierten Mietspiegel können Sie hauptsächlich bei gesetzlich geregelten Mieterhöhungsverfahren (§ 558 BGB) anwenden sowie bei neuabgeschlossenen Mietverträgen (§ 556d BGB), die unter die hessische Mietenbegrenzungsverordnung (die sogenannte Mietpreisbremse) fallen. Hierzu finden Sie im Anhang eine Darstellung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann aber auch für andere mietrechtliche Fragen als Orientierungswert herangezogen werden.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel gilt für alle bestehenden Wohnraummietverhältnisse, die der Regulierung des § 558 BGB unterliegen, mit Ausnahme der in § 558 Abs. 2, Satz 2 BGB und in § 549 Abs. 2 und Abs. 3 BGB genannten Mietverhältnisse.

Der qualifizierte 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, der nur zum zeitlich und inhaltlich bestimmten, vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde (z. B. Ferienwohnungen).
- Der gemietete Wohnraum umfasst keine vollständige Wohnung (z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder in der Wohnung des Vermietenden, gemeinsame Küche und/oder Bad von mehreren Vertragsparteien).
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohl-

fahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie die Mietenden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat, z. B. Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

- Wohnraum für Studierende oder Jugendliche in Wohnheimen oder vergleichbaren Heimen oder Anstalten.
- Nicht zu Wohnzwecken vermieteter Wohnraum (z. B. Vermietung als Büro, Praxis, Verkaufs-/Ausstellungsraum. Arbeitszimmer sind hingegen Teil einer Wohnung).
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen des Vermietenden, z. B. Verpflegung oder Betreuung, abdeckt.

Für die folgenden Fälle kann ebenfalls keine gesicherte Aussage über deren ortsübliches Entgelt getroffen werden, sodass für diese Wohnraummietverhältnisse die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 3 BGB nicht gilt. Gleichwohl kann der qualifizierte Mietspiegel auch für diese Wohnraummietverhältnisse als Entscheidungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Betroffene Mietverhältnisse sind:

- Wohnungen, deren Küche/Kochgelegenheit und/oder Bad außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (z. B. jenseits eines für dritte Personen zugänglichen Treppenhauses oder Flures) liegt.
- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 20m² und über 180m².

Der Mietspiegel wird jedoch auch auf möblierten Wohnraum angewendet. In diesem Fall wird zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete nach diesem Mietspiegel ermittelt („Leerraummiete“). Anschließend wird ein angemessener Zuschlag für die Möblierung hinzugefügt. Umfang und Qualität von Möblierungen fallen sehr unterschiedlich aus. Eine Abbildung dieser Unterschiede ist sehr aufwändig. Daher wurden Wohnräume, die über die Einbauküche hinaus teil- oder vollmöbliert sind, bei der Datenerhebung zum Qualifizierten Darmstädter Mietspiegel 2022 nicht erfasst.

Der qualifizierte Mietspiegel kann auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietbegriff

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

Der qualifizierte Mietspiegel weist ausschließlich Nettomieten aus. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag müssen – soweit die vertraglich vereinbarte Miete eine Teilinklusive- oder Bruttomiete ist – die zutreffenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten zur ermittelten ortsüblichen Nettomiete (Tabelle 1) 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 Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der ener-

getischen Ausstattung die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Zur Ermittlung der Vergleichsmiete sind drei Arbeitsschritte anzuwenden:

- Feststellung der Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von den Baujahresklassen und der Wohnfläche nach Tabelle 1 (siehe Seite 8).
- Ermitteln der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge nach Tabelle 2 (siehe Seite 10-13).
- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Übertrag der Basis-Nettomiete aus Tabelle 1 und der Zwischensumme aus Tabelle 2 in die Tabelle 3 (siehe Seite 14).

Arbeitsschritt 1: Feststellung der Basis-Nettomiete

Tabelle 1 enthält die Basis-Nettomiete in Euro pro Quadratmeter nach Baujahresklassen und Wohnfläche. Zur Ermittlung der Basis-Nettomiete wählt man die Tabellenzeile aus, die der zutreffenden Wohnfläche entspricht. Liegt die Wohnfläche zwischen zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnflächenwerten, ist die Basis-Nettomiete durch Berechnung der entsprechenden Tabellenwerte zu ermitteln.

Anschließend werden in der Kopfzeile die Tabellenbereiche für die zutreffende Baujahresklasse herausgesucht, also z.B. „1949-1977“. Im Schnittpunkt der gewählten „Wohnflächen-Zeile“ und der „Baujahresklassen-Spalte“ kann man die

Basis-Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche ablesen. Dieser Wert wird in die Tabelle 3 eingetragen.

Ermittlung von Zwischenwerten der Basis-Nettomieten in Tabelle 1

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

Beispiel:

Ermittlung von Zwischenwerten der Basis-Nettomieten, z.B. für eine Wohnung Baujahr 1980 mit einer Wohnfläche von 58m² nach Tabelle 1

Tabellenwerte:

55m², Basis-Nettomiete 10,62 EUR/m²

Tabellenwerte:

60m², Basis-Nettomiete 10,46 EUR/m²

Differenz = 0,16 EUR/m² für 5m²,

dies entspricht 0,032 EUR/m² für 1m²

Die Differenz von 55m² bis 58m² beträgt 3m², dies entspricht einer Mietpreisdifferenz von 3 x 0,032 EUR/m² = 0,096 EUR/m². Dieser Wert wird von 10,62 EUR abgezogen. Die Basis-Nettomiete für die Beispielwohnung mit 58m² beträgt demnach gerundet 10,52 EUR/m².

Arbeitsschritt 2: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge

Tabelle 2 beinhaltet die Zu- und Abschläge in Prozent von der Basis-Nettomiete nach Lage, 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.

Arbeitsschritt 3: Zusammenfassung der Einzelergebnisse

In Tabelle 3 werden – soweit sie für den Einzelfall zutreffen – der Wert aus Tabelle 1 sowie die Zwischensumme aus Tabelle 2 eingetragen. Die Basis-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 multiplizie-

ren 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 Teilkonsum- oder Bruttomiete zum Vertragsgegenstand hat, müssen die zutreffenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten zur durchschnittlichen Nettomiete wieder hinzugezählt werden.

Bei der Erhebung wurde erfragt, ob die Nutzung von KFZ-Stellplätzen im Mietvertrag mit enthalten ist.

Im Rahmen der Analyse konnte nur für die Nutzung einer Garage oder Tiefgarage ein durchschnittlicher Preis in Höhe von gerundet 44 € statistisch abgesichert ermittelt werden. Ein Wert für Außenstellplätze konnte nicht ermittelt werden.

Im Rahmen der Mietspiegelanwendung kann der Wert für Garagen und Tiefgaragen nach Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete hinzuaddiert werden, wenn keine konkreten Informationen über die Miete für Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze vorliegen.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 1: Durchschnittliche Nettomieten in Euro/m² nach Baujahresklassen und Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Baujahresklassen					
	bis 1948	1949-1977	1978-2001	2002-2009	2010-2013	2014-2021
20	13,18	12,08	13,96	15,78	17,88	23,03
25	12,28	11,40	12,91	14,36	16,05	20,17
30	11,69	10,95	12,21	13,42	14,82	18,26
35	11,26	10,63	11,71	12,74	13,95	16,89
40	10,94	10,39	11,33	12,24	13,29	15,87
45	10,69	10,20	11,04	11,85	12,78	15,07
50	10,49	10,05	10,81	11,53	12,37	14,43
55	10,33	9,93	10,62	11,27	12,04	13,91
60	10,19	9,83	10,46	11,06	11,76	13,48
65	10,08	9,74	10,32	10,88	11,53	13,11
70	9,98	9,67	10,21	10,72	11,32	12,80
75	9,90	9,60	10,10	10,59	11,15	12,52
80	9,82	9,55	10,02	10,47	11,00	12,28
85	9,76	9,50	9,94	10,37	10,86	12,07
90	9,70	9,45	9,87	10,27	10,74	11,89
95	9,64	9,41	9,81	10,19	10,63	11,72
100	9,60	9,38	9,75	10,12	10,54	11,57
105	9,55	9,34	9,70	10,05	10,45	11,43
110	9,52	9,32	9,66	9,99	10,37	11,31
115	9,48	9,29	9,62	9,93	10,30	11,19
120	9,45	9,26	9,58	9,88	10,23	11,09
125	9,42	9,24	9,54	9,83	10,17	10,99
130	9,39	9,22	9,51	9,79	10,11	10,91
135	9,36	9,20	9,48	9,75	10,06	10,82
140	9,34	9,18	9,45	9,71	10,01	10,75
145	9,32	9,17	9,43	9,68	9,97	10,68
150	9,30	9,15	9,40	9,64	9,93	10,61
155	9,28	9,14	9,38	9,61	9,89	10,55
160	9,26	9,12	9,36	9,59	9,85	10,49
165	9,24	9,11	9,34	9,56	9,81	10,44
170	9,23	9,10	9,32	9,53	9,78	10,39
175	9,21	9,09	9,30	9,51	9,75	10,34
180	9,20	9,08	9,29	9,49	9,72	10,29

Durchschnittliche Nettomiete

Die durchschnittliche Nettomiete ist die ortsübliche Durchschnittsmiete für einen gegebenen Wohnungstyp unter Berücksichtigung 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 Wintergarten.¹⁾ 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.

Baujahr

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

Modernisierungen rechtfertigen keine Umgruppierung beim Baujahr, sondern sind über die Zuschläge für energetische Beschaffenheit und Modernisierungen zu berücksichtigen.

¹⁾ 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 zu 50 Prozent angerechnet werden können.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 2: Zuschläge und Abschläge

Raum für die eigene Berechnung

	Zuschläge		Abschläge	
Lage				
Die Einordnung einer Wohnung erfolgt anhand der Wohnlagenkarte im Anhang (Seite 18-24).	%		%	
Wohnlagenklasse I			-5 %	
Wohnlagenklasse II	1 %			
Wohnlagenklasse III	7 %			

	Zuschläge		Abschläge	
Wohnungsmerkmale / -ausstattung				
	%		%	
Eingeschränkte Heizmöglichkeiten Keine Heizung gestellt oder mindestens ein unbeheizbarer Wohn-/Schlafraum.			-8 %	
Badzugang Bad nicht von der Wohnungseingangstür (über einen Flur) erreichbar, ohne die Küche oder einen Wohn-/Schlafraum durchqueren zu müssen; nicht anwendbar bei Wohnungen mit zwei oder mehr Bädern.			-5 %	
Hochwertiger Fußboden In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Massivparkett (Vollholzparkett).	3 %			
Einfacher Fußboden In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume ODER in der Küche ODER im Bad Linoleum, PVC-Belag, Teppich oder sonstige einfache Fußböden. Als sonstige einfache Fußböden zählen <u>nicht</u> : Massivparkett (Vollholzparkett), Mehrschichtparkett, Massivholzdielen, Platten/Fliesen aus Keramik, Naturstein oder Terrazzo, Laminat oder Klick-Vinyl (sog. Design-Vinyl).			-5 %	
Kein Fußboden In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume ODER in der Küche ODER im Bad kein Fußboden.			-12 %	
Dachterrasse Zu berücksichtigen sind nur Dachterrassen mit einer Tiefe von 2 Meter und mehr. Mit der Tiefe ist die kürzere Seite der beiden Flächen-seiten gemeint. Dachterrassen haben einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnung und sind auf dem eigenen Gebäudedach oder vor zurückgesetzten Geschossen des eigenen Gebäudes auf befestigten Flächen gebaut. Sie sind nach mindestens einer Seite offen. Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des Gebäudes. Nicht anwendbar bei Einfamilienhäusern.	14 %			

Wohnungsmerkmale/-ausstattung	Zuschläge		Abschläge	
		%		%
Umfangreiche und moderne 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; vor bis zu 10 Jahren vor Mietvertragsabschluss oder Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingebaut. In der Regel verfügen umfangreiche Einbauküchen über eine Arbeitsfläche von mindestens 1,80 Meter Länge. Der Zeitraum von 10 Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt des Einbaus und dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses oder des Mieterhöhungsverlangens.	6%			
Bad ohne wandhängende Toilette Keine wandhängende Toilette im Bad vorhanden.			-5%	
Umfangreiches Bad Bad mit mind. 6 m ² Fläche, mit Badewanne, separater Dusche, Toilette im Bad sowie Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken und feuchtigkeitsunempfindliche Oberflächen.	10%			

Übertrag Zuschläge Seite 10-11 in %	
Übertrag Abschläge Seite 10-11 in %	



Gebäudemerkmale/-ausstattung	Zuschläge		Abschläge	
		%		%
<p>Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus Wohngebäude mit nur einer Hauptwohnung, die den überwiegenden Teil der Gebäudenutzfläche umfasst. Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sind zu berücksichtigen. Reihenmittelhäuser sind nicht zu berücksichtigen. 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.</p>	9%			
<p>Einzimmerwohnung Nicht zu berücksichtigen sind Küche, Bad, Toilette, Flur, Hauswirtschaftsraum oder sonstige Nebenräume. Sogenannte halbe Zimmer zählen als ganze Räume, wenn Sie zu Wohnzwecken dienen, mindestens 6 m² groß sind und einen gesonderten Raum darstellen. Wenn sie kleiner oder nicht von einem anderen Raum getrennt sind, sind sie nicht als eigener Wohnraum-/Schlafraum zu betrachten.</p>	11%			
<p>Grundlegende Badezimmermodernisierung Zuschlag bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad bei Modernisierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Innerhalb der letzten 10 Jahre MIT ■ Anbringung neuer feuchtigkeitsunempfindlicher Oberflächen im Spritzwasserbereich (i. d. R. Fliesen) UND ■ Erneuerung der Sanitärobjekte. <p>Zuschlag nur anwendbar, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Baujahr der Wohnung bis 2009, ■ Bad mindestens 4 m² groß, ■ Waschbecken vorhanden, ■ Fußboden aus keramischen Fliesen, Naturstein, Terrazzo o. ä. UND ■ Fenster oder mechanische Belüftung vorhanden. <p>Der Zeitraum von 10 Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahmen und dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses oder des Mieterhöhungsverlangens.</p>	9%			

	Zuschläge		Abschläge	
Gebäudefeatures/-ausstattung	%		%	
<p>Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes</p> <p>Zuschlag nicht kombinierbar mit der grundlegenden Badezimmermodernisierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Modernisierung innerhalb der letzten 10 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, der im Rahmen der Modernisierung in einen zeitgemäßen Zustand versetzt wurde, dem erneuerten Fußboden gleichgestellt). <p>Der Zeitraum von 10 Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahmen und dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschluss oder des Mieterhöhungsverlangens.</p>	14 %			

	Zuschläge		Abschläge	
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	%		%	
<p>Umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit im Altbau (Baujahr bis 1995)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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) 	5 %			

Übertrag Zuschläge Seite 12-13 in %	<input type="text"/>
Übertrag Abschläge Seite 12-13 in %	<input type="text"/>



Übertrag Zuschläge Seite 12-13 (Gebäudemerkmale/-ausstattung, Energetische Ausstattung und Beschaffenheit und Modernisierung) in %	<input type="text"/>	
Übertrag Abschläge Seite 12-13 (Gebäudemerkmale/-ausstattung, Energetische Ausstattung und Beschaffenheit und Modernisierung) in %		<input type="text"/>
Übertrag Zuschläge Seite 10-11 (Lage und Wohnungsmerkmale/-ausstattung) in %	<input type="text"/>	
Übertrag Abschläge Seite 10-11 (Lage und Wohnungsmerkmale/-ausstattung) in %		<input type="text"/>
Zwischensumme Zuschläge in %	<input type="text"/>	
Zwischensumme Abschläge in %		<input type="text"/>
Zwischensumme Zuschläge abzüglich Zwischensumme Abschläge in %		<input type="text"/> ± <input type="text"/>

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

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

Wir sind für unsere Kunden da!

Attraktive Wohnungen
und Dienstleistungen für
mehr Lebensqualität.

www.vonovia.de

VONOVIA

BSM Biskupek Scheinert Moog
Investorengruppe

info@bsm-invest.de / 06151-7902 24

www.bsm-invest.de

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 Absatz 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 Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022 bestehen zwei alternative Möglichkeiten, die energetische Beschaffenheit von energetisch modernisierten Wohnungen bis Baujahr 1995 zu bestimmen. Entweder über den Endenergiebedarfskennwert (siehe unten), oder, falls dieser nicht bekannt ist, über die Bestimmung des Modernisierungsumfangs anhand von Maßnahmenpunkten (vgl. Seite 17). Die in der Zuschlagstabelle als dritte Alternative genannten Passivhäuser erfüllen automatisch die Bedingung des niedrigen Endenergiebedarfskennwerts.

Ermittlung des Endenergiekennwerts aus dem Energiebedarfsausweis

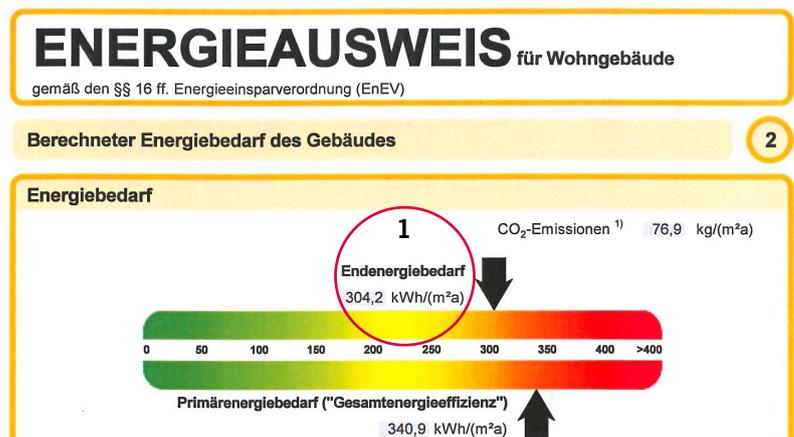
Für die Verwendung in Mietspiegeln stellt in erster Linie die Endenergie die wohnwertrelevante Größe dar²⁾. Ein niedriger Endenergiebedarfskennwert entspricht dabei einer guten energetischen Beschaffenheit und in der Regel geringen Heizkosten und höherem thermischen Komfort. Der Endenergiebedarf kann direkt aus dem Energiebedarfsausweis abgelesen werden ^①. Um festzustellen, ob die

Wohnung die Voraussetzungen zur Einstufung in die Klasse verbesserte energetische Beschaffenheit erfüllt, ist der ermittelte Energiebedarfswert mit den Höchstwerten in Tabelle 2 zu vergleichen.

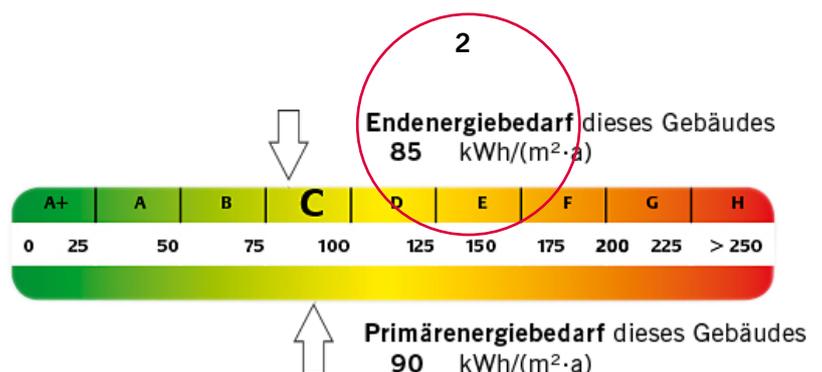
Hierbei ist zu beachten, dass bei zentraler Warmwasserbereitung die höhere Bedarfsgrenze in Tabelle 2 heranzuziehen ist, während bei Wohnungen mit dezentraler Warmwasserbereitung der jeweils niedrigere Wert maßgeblich ist. Ob eine zentrale Warmwasserversorgung besteht, ist ebenfalls einfach aus dem Energiebedarfsausweis abzulesen. Ist in der Tabelle „Endenergiebedarf“ in der Spalte „Warmwasser“ ein Wert eingetragen ^②, wird

die Wohnung zentral mit Warmwasser versorgt.³⁾ In diesem Fall muss der Endenergiebedarfswert mit Warmwasser aus Tabelle 2 zur Einstufung herangezogen werden.

Zu beachten ist, dass Energieverbrauchskennwerte für die Bestimmung der energetischen Beschaffenheit modernisierter Wohnungen im qualifizierten Mietspiegel nicht verwendet werden können. Der Energieverbrauch wird nicht im Rahmen einer Berechnung ermittelt, sondern basiert auf dem Heizverhalten der einzelnen Mietenden. Er erlaubt daher keine objektive Einstufung der energetischen Beschaffenheit einer Mietwohnung im qualifizierten 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 1995 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 der umfangreich verbesserten energetischen Beschaffenheit zu erlangen, sind 12 Maßnahmenpunkte erforderlich. Diese Punktzahl kann beispielsweise mit einer Außenwanddämmung von 6 bis 13cm Stärke (3 Maßnahmenpunkte), einer Dachdämmung von mindestens 6cm Stärke (2 Maßnahmenpunkte), einer Dämmung der Kellerdecke von mindestens 4cm (1 Maßnahmenpunkt), einer Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (3 Maßnahmenpunkte) UND einem nach 1995 eingebauten Brennwertkessel (3 Maßnahmenpunkte) erreicht werden. Wurde ein Bauteil nicht oder nicht im o.g. Maße erneuert, so können die dabei nicht erreichten Maßnahmenpunkte an

anderer Stelle erreicht werden (z.B. Thermosolaranlage und 3-Scheiben-Verglasung statt der Dachdämmung).

²⁾ Diese Auffassung ergibt sich auch aus der Definition der energetischen Modernisierung im § 555b Punkt 1 BGB: „Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)“.

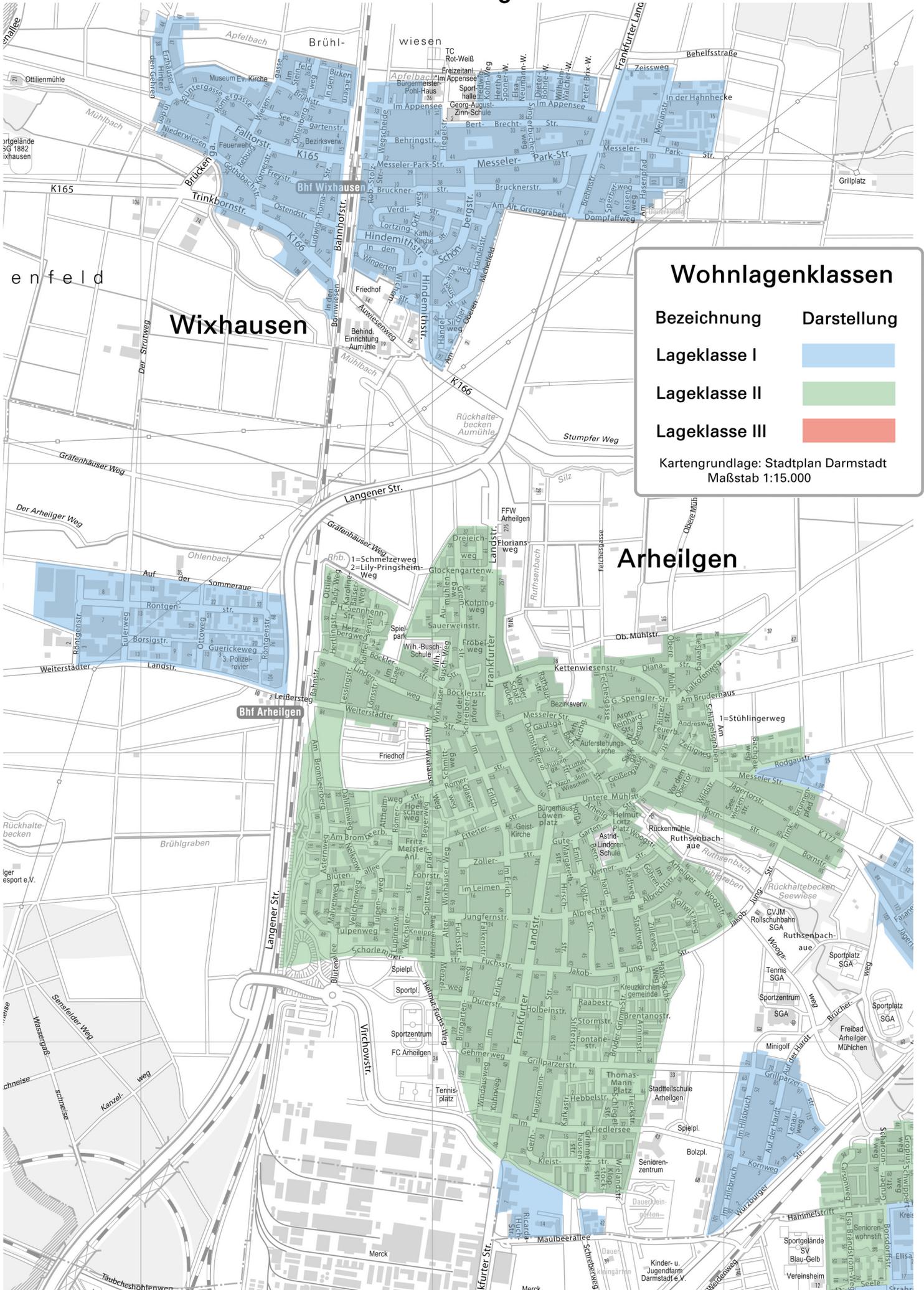
³⁾ Im Energiebedarfsausweis nach EnEV 2014 findet sich diese Information auf Seite 3 des Ausweises.

Tabelle 4: Energetische Ausstattung und Beschaffenheit (Baualter bis 1995)

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

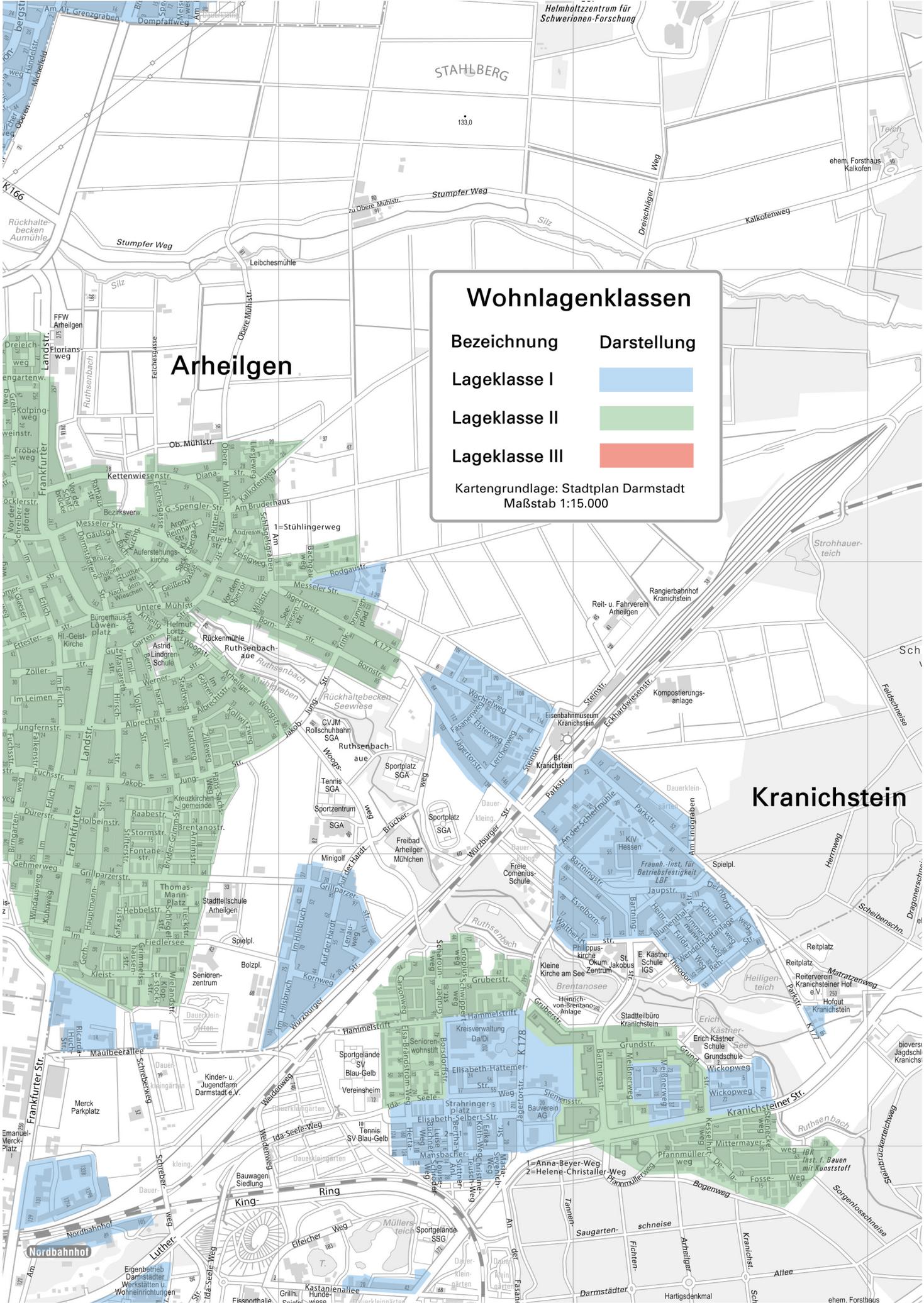
Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022

Ausschnitt Arheilgen/Wixhausen



Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022

Ausschnitt Kranichstein



Wohnlagenklassen

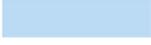
Bezeichnung	Darstellung
Lageklasse I	■
Lageklasse II	■
Lageklasse III	■

Kartengrundlage: Stadtplan Darmstadt
Maßstab 1:15.000

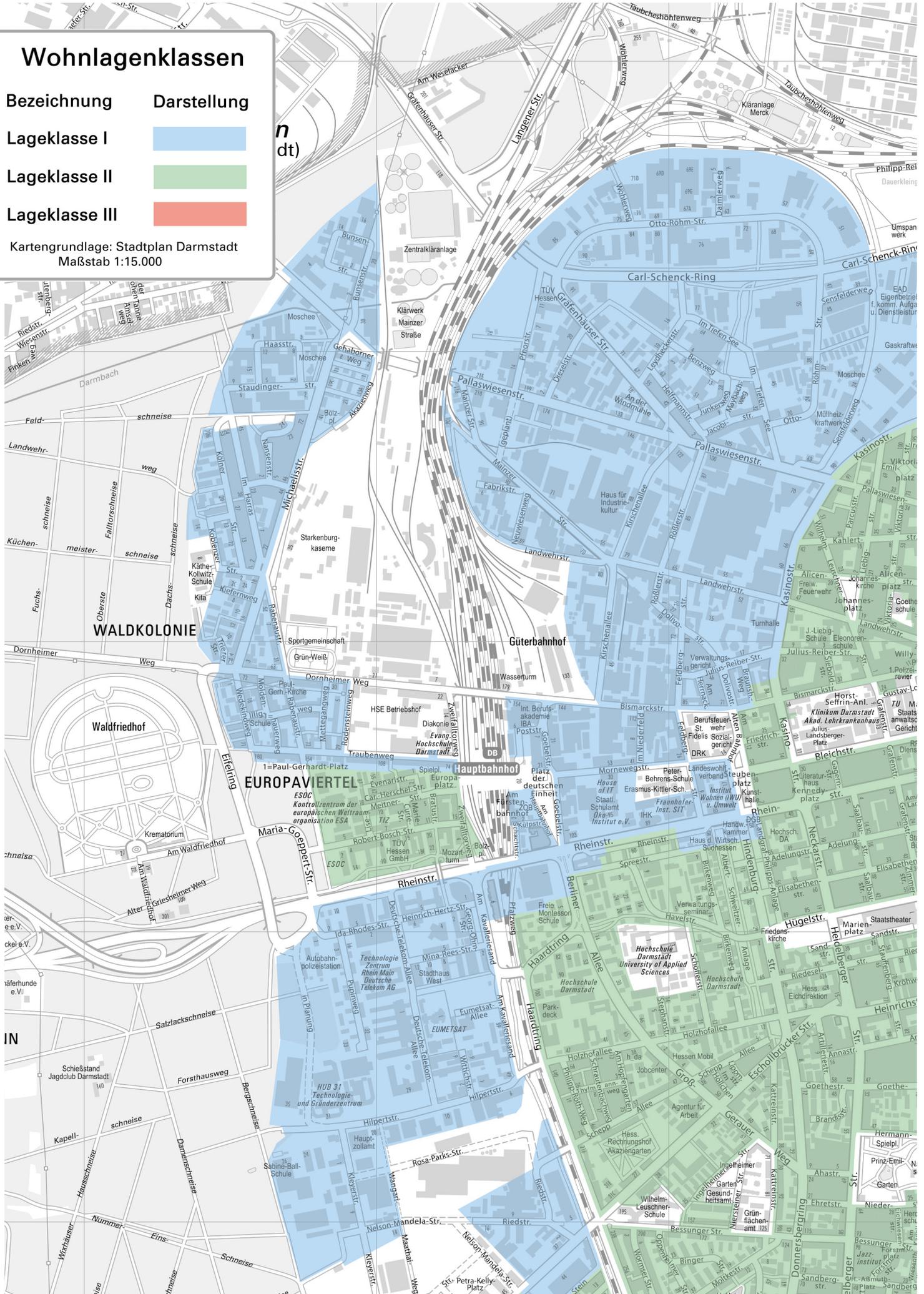
Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022

Ausschnitt Innenstadt NW

Wohnlagenklassen

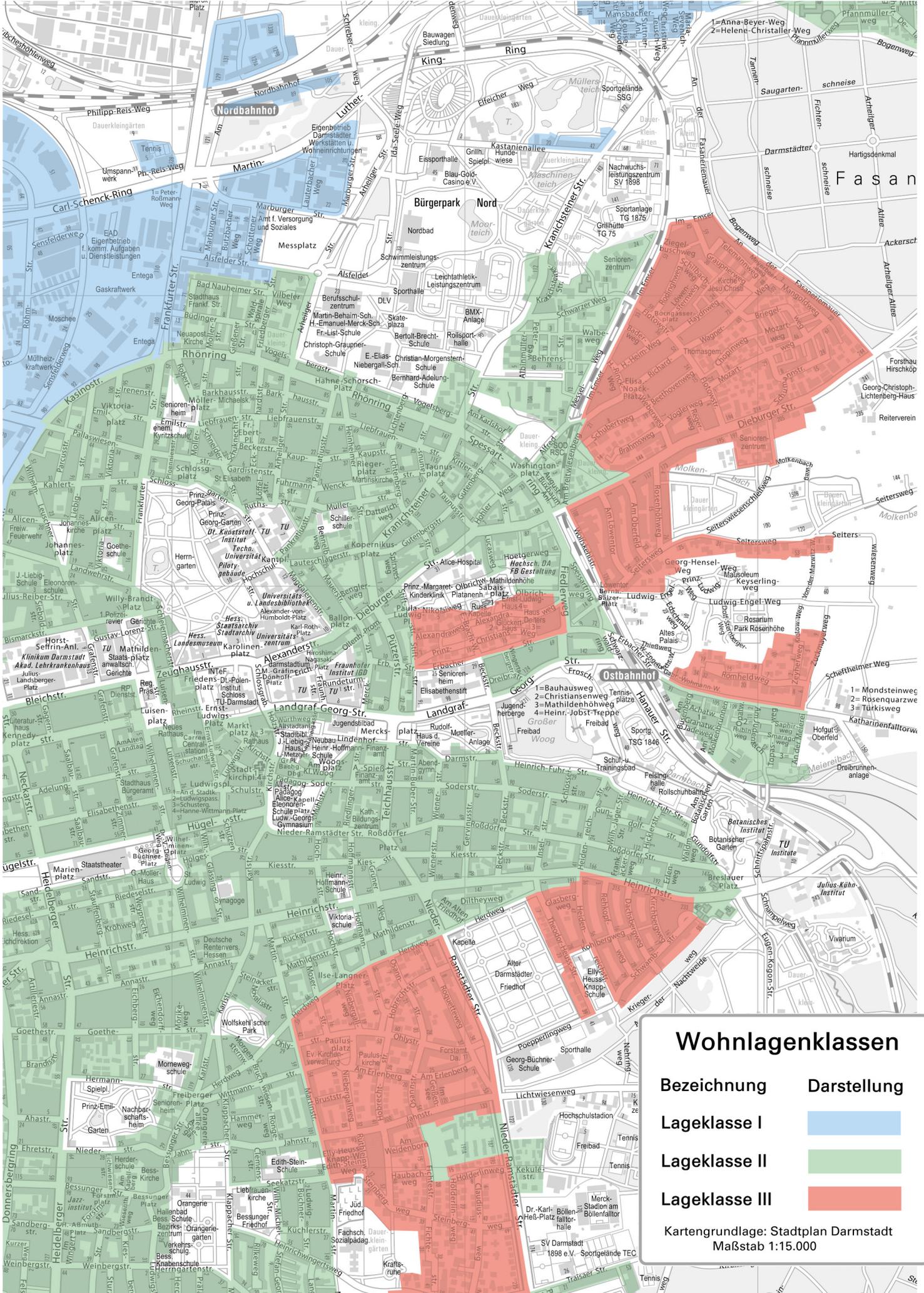
Bezeichnung	Darstellung
Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	

Kartengrundlage: Stadtplan Darmstadt
Maßstab 1:15.000



Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022

Ausschnitt Innenstadt NO



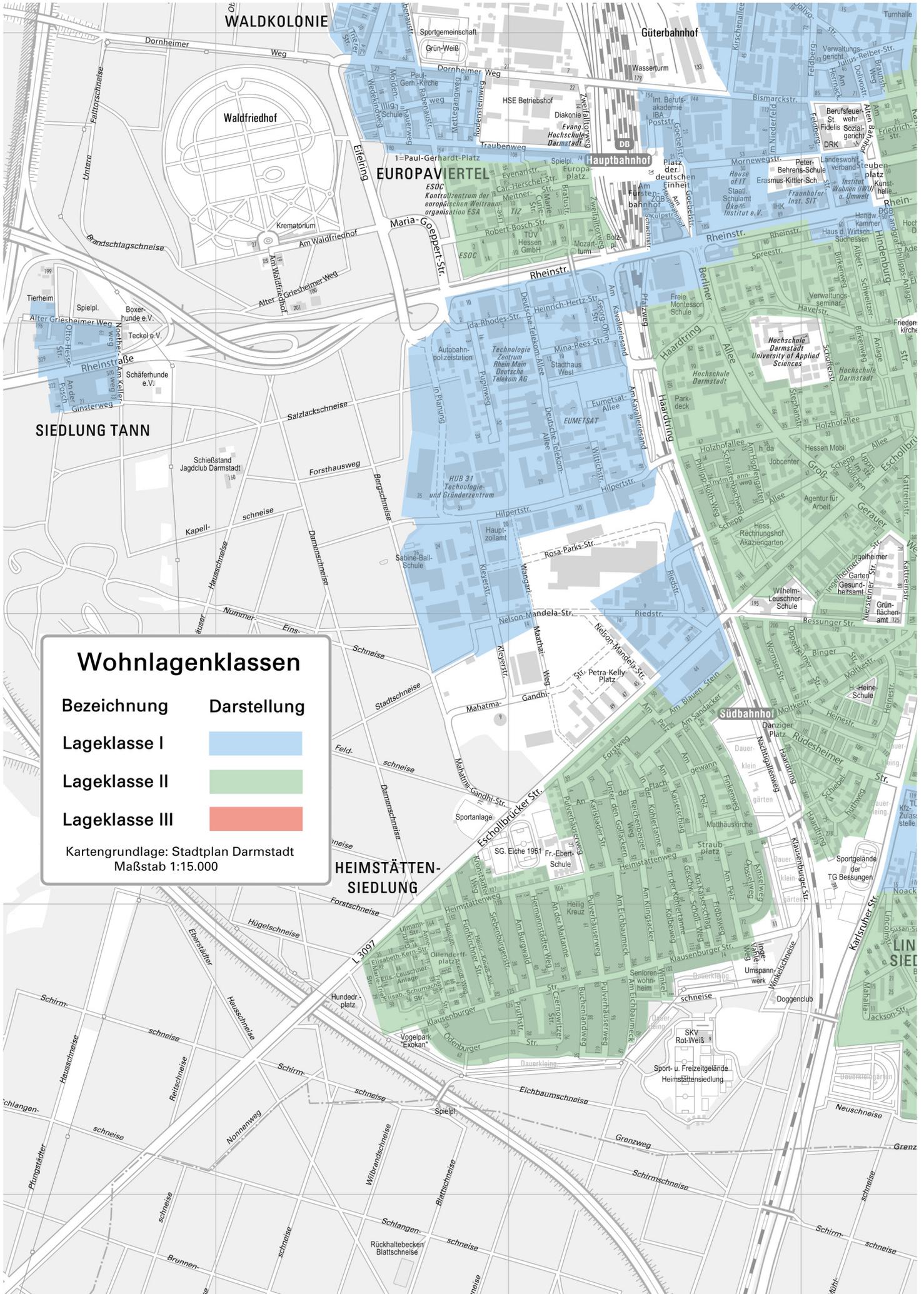
Wohnlagenklassen

Bezeichnung	Darstellung
Lageklasse I	■
Lageklasse II	■
Lageklasse III	■

Kartengrundlage: Stadtplan Darmstadt
Maßstab 1:15.000

Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022

Ausschnitt Innenstadt SW



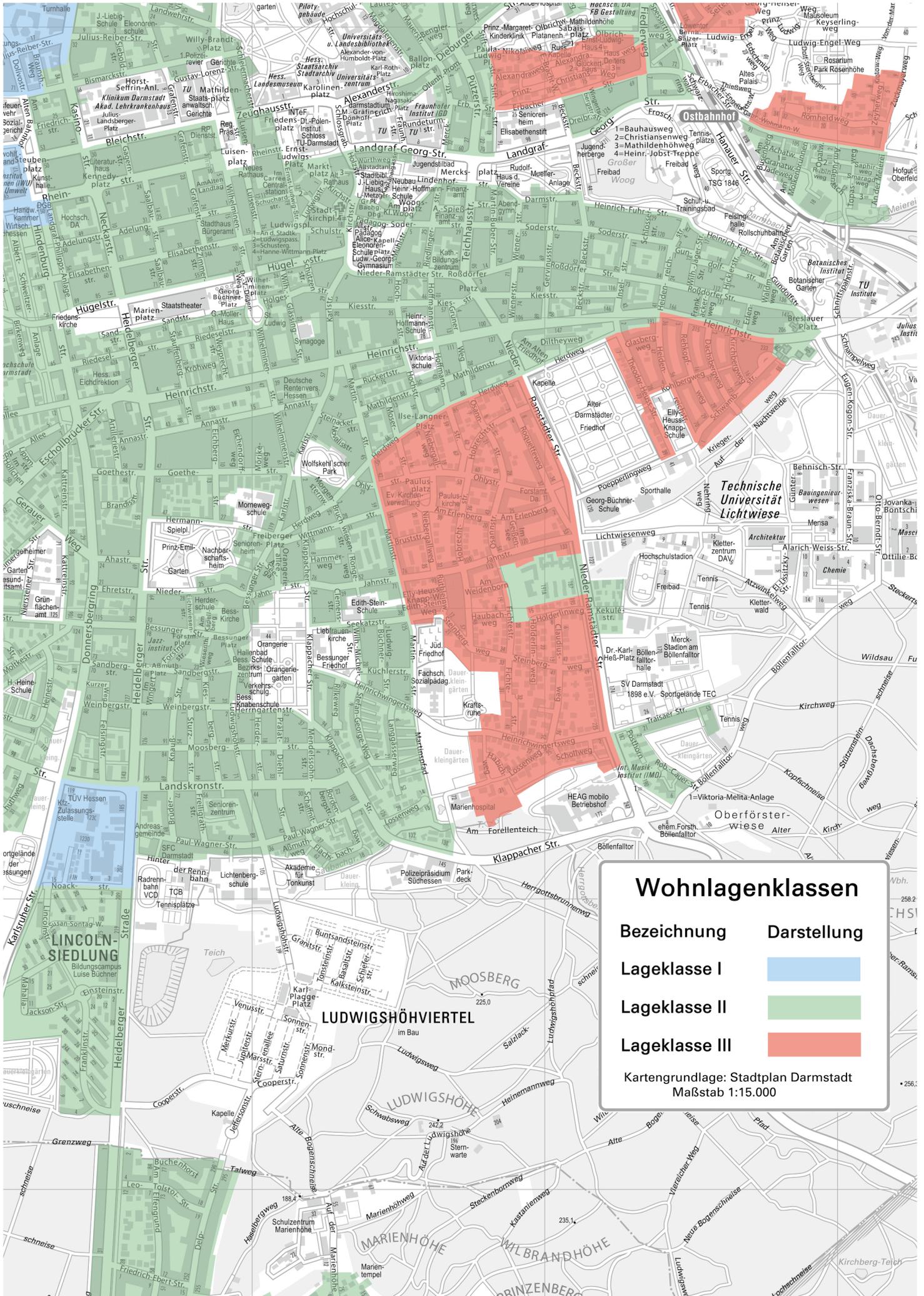
Wohnlagenklassen

Bezeichnung	Darstellung
Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	

Kartengrundlage: Stadtplan Darmstadt
Maßstab 1:15.000

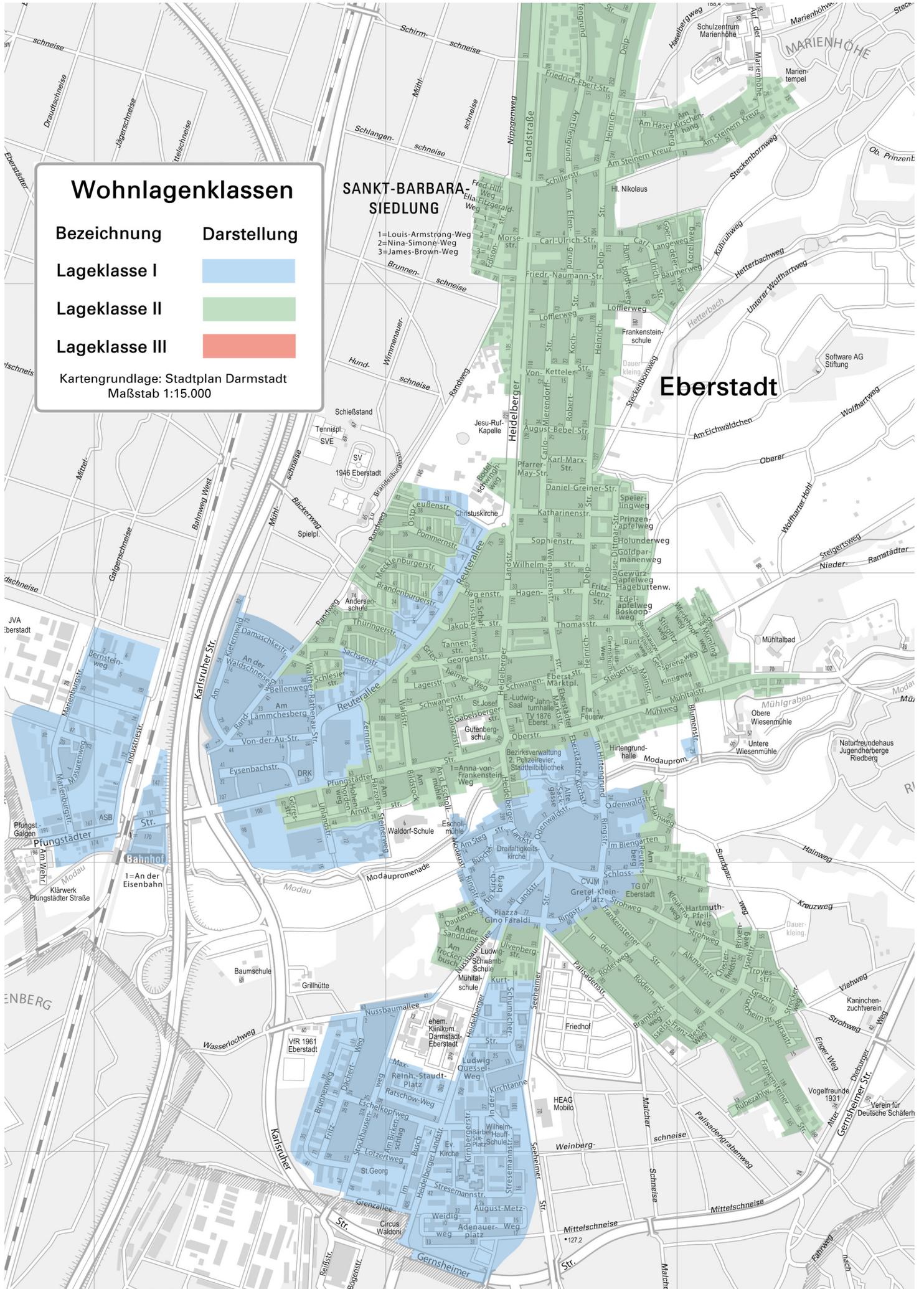
Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022

Ausschnitt Innenstadt SO



Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2022

Ausschnitt Eberstadt



Anhang: Rechtslage (wörtlicher Abdruck aus den Gesetzen)

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 sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“

Bei Erhöhungen nach Abs. 1 hat die Landesregierung mit der „Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung)“ nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB vom 26.11.2020 bestimmt, dass in der Wissenschaftsstadt Darmstadt – befristet bis zum 25.11.2025 – 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 (WofG) und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

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

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermietenden 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 den Mietenden 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).

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

Räume zum Leben.

Werden Sie Mieter bei
der GWH.
www.gwh.de



Chancen.

Für wohnungssuchende Menschen.
Für eine attraktive, städtebauliche Entwicklung.
Für den nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden.

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

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d bis 556g BGB)

Die Landesregierung hat mit der „Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften“ im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB (Hessische Mieterschutzverordnung) vom 26. November 2020 bestimmt, dass in der Wissenschaftsstadt Darmstadt – befristet bis zum 25.11.2025 – die Miete zu Beginn des Mietverhältnis-

ses 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. Beruft sich der Vermietende bei einer über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete auf § 556e oder § 556f BGB, ist der Vermietende verpflichtet, dem Mietenden vor der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft über die Rechtsgrundlage zu erteilen. Hält der Vermietende sich nicht an diese Vorschrift, kann der Mietende dieses Verhalten rügen. Der Vermietende hat dem Mietenden zu viel gezahlte Miete dann nach § 556g BGB nachträglich zurückzahlen. Wenn das Mietverhältnis vor der Rüge bereits mehr als 30 Monate besteht oder zum Zeitpunkt der Rüge bereits beendet ist, kann der Mietende nur die nach dem Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückfordern.

Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung (§ 556e BGB)

„(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.“

Ausnahmen (§ 556f BGB)

„§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.“

Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete (§ 556g BGB)

„(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der

Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.“

Amt für Wohnungswesen – ein Wort zu unserer Arbeit

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

- Wir sind für Sie da ... in Fragen der Wohnraumförderung
- Wir gewähren Ihnen ... Wohngeld oder Lastenzuschuss
- Wir vermitteln Ihnen ... öffentlich geförderte Wohnungen
- Wir überwachen ... öffentlich geförderte Wohnungen
- Wir beraten Sie natürlich in allen Fragen des qualifizierten 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!

Telefondurchwahlen

Mietspiegel	Tel. 13-2796	Wohnungsvermittlung	
Wohngeld		A – Bn	Tel. 13-2197
A – As	Tel. 13-2748	Bo – Fra	Tel. 13-2751
At – C	Tel. 13-3252	Frb – Kob	Tel. 13-2433
D – Geh	Tel. 13-3011	Koc – Naj	Tel. 13-2790
Gei – Hos	Tel. 13-2792	Nak – Sam	Tel. 13-2750
Hot – Ker	Tel. 13-3333	San – Z	Tel. 13-3196
Kes – Mar	Tel. 13-2798	Fehlbelegungsabgabe	
Mas – Pn	Tel. 13-2749	Adelungstraße – Franklinstraße 20 ohne Elisabeth-Schuhmacher-Straße	Tel. 13-4055
Po – Sch	Tel. 13-2795	Franklinstraße 22 – Mahalia-Jackson-Str. mit Elisabeth-Schuhmacher-Straße	Tel. 13-4057
Sci – Uh	Tel. 13-2791	Martin-Buber-Straße – Zweifalltorweg	Tel. 13-4056
Ui – Z	Tel. 13-2737		
Widersprüche	Tel. 13-2748		
Bauförderung	Tel. 13-2738 Tel. 13-2747		

Weitere Kontaktadressen

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.

Nieder-Ramstädter Straße 209
64285 Darmstadt
Telefon: (061 51) 497 99-0
Telefax: (061 51) 497 99-50
www.mieterbund-darmstadt.de

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Landwehrstraße 1
64293 Darmstadt
Telefon: (061 51) 1793-5
Telefax: (061 51) 1793-93
www.haus-und-grund-darmstadt.de

WI-Bank

Hauptstandort

OMEGA-HAUS A (Kaiserlei-Kreisel)
Kaiserleistraße 29-35
63067 Offenbach
Telefon: (069) 91 32-03
Telefax: (069) 91 32-46 36
www.Wibank.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 74 31-0
Telefax: (069) 74 31-29 44
www.kfw.de

Impressum

Herausgeber

Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Straße 71
64293 Darmstadt
Telefon (061 51) 13-27 96
Telefax (061 51) 13-34 31
E-Mail wohnungsamtd@ darmstadt.de
Internet www.darmstadt.de

in Zusammenarbeit mit

Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e. V.
und
Haus & Grund Darmstadt e. V.

Bildnachweis

Getty Images/Titel; Klaus Mai/Seite 3

Schutzgebühr: 2,00 €

Gestaltung

Feedback Werbeagentur GmbH,
Darmstadt

Druck

Ph. Reinheimer GmbH,
Darmstadt

Auflage

1.000 Stück



ICH FÜHL' MICH WOHL HIER,
WEIL AUCH SUPERHELDEN
MAL IRGENDWO LANDEN MÜSSEN.



Wir bieten Landeplätze für kleine und große Familien und ihre Superhelden. Die bauverein AG: Ihr Partner fürs Wohnen in Darmstadt.



bauverein AG

darmstadt

www.bauvereinag.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



Herausgeber | Kontakt

Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Str. 71
64293 Darmstadt

Telefon (061 51) 13-27 96
Telefax (061 51) 13-34 31
E-Mail wohnungsamt@darmstadt.de
Internet www.darmstadt.de