

Erläuterungen zum Mietspiegel

für den Bereich der Südpfalz

1. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gibt grundsätzlich nur das Mietpreisgefüge für die Wohnungen wieder, die frei finanziert sind. Er gilt somit nicht für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) oder Wohnungen, die aus eventuellen anderen Gründen einer Preisbindung unterliegen. Für Wohnungen in Einfamilienhäusern ist der Mietspiegel nicht unmittelbar anwendbar, da sich die Mieten nicht unbedingt nach Marktbedingungen bilden.

2. Aufgabe des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um:

1. Streit zwischen Mietvertragspartnern, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden;
2. Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst einzusparen;
3. Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

3. Zeitliche Anwendung

Der Mietspiegel zeigt oben rechts das Jahr, in dem er in Kraft gesetzt worden ist.

4. Fortschreibung

Der Mietspiegel soll mindestens alle drei Jahre überprüft werden, ob eine Fortschreibung erforderlich ist.

5. Rechtsgrundlagen

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist und die verlangte Miete die üblichen Entgelte, die in der Stadt Landau und Umgebung oder vergleichbaren Städten für nicht preisgebundenen Mietraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, und Lage gezahlt wird (Vergleichsmiete) nicht übersteigt.

Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt. Die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Das Verlangen einer Erhöhung des Mietzins bis zur Höhe des vereinbarten Entgeltes kann insbesondere anhand von

- Mietspiegeln
- Gutachten
- Oder durch Benennung von in der Regel drei Vergleichswohnungen anderer Vermieter

begründet werden.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Monaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Erhöhungsverlangen zugegangen ist. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb drei weiterer Monate den Mieter auf Zustimmung verklagen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung, so ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen. Die einzuhaltenden Fristen ergeben sich aus § 561 BGB.

6. Rechtscharakter

Der Mietspiegel soll als Richtlinie zur Ermittlung von ortsüblichen Vergleichsmieten dienen. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung oder des Gebäudes zu vereinbaren.

Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen können abweichende Mieten, soweit nicht andere Rechtsgründe entgegenstehen, vereinbart werden.

Eine verbindliche Preisfestsetzung, wie z.B. in den früheren Bundesmietgesetzen, stellt der Mietspiegel nicht dar. Deshalb können aus seinem Inhalt allein Rechtsansprüche gleich welcher Art nicht hergeleitet werden.

7. Umfang der Miete

Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um Monatsmieten je Quadratmeter Wohnfläche, ausschließlich der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenordnung- Bei den angegebenen Mieten ist auch berücksichtigt, dass im Geltungsbereich der jeweiligen Mietspiegel die Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen überwiegend durch den Mieter ausgeführt werden.

8. Ermittlung der Bauweise anhand der Punktetabelle

Die für die Wohnung maßgebende Ausstattung, Lage und sonstige Kriterien sind zusammengestellt in die Punktetabelle einzutragen, die Punkte zu addieren und gegebenenfalls das Zwischenergebnis um die wertmindernden Umstände zu verhindern. Das Endergebnis ergibt die Zuordnung in einfache, mittlere oder gute Bauweise.

Bei den Mietspiegeln I und II beginnt die Tabelle A mit 14 Punkten, Tabelle B mit 15 Punkten und Tabelle C mit 20 Punkten. Beim Mietspiegel III beginnen die Gruppen A, B und B jeweils 2 Punkte niedriger. Nach dem neuen ab September 2022 gültigen Mietspiegel ergeben sich folgende Beispiele:

Einfache Bauweise — Tabelle A des Mietspiegels I

Die Tabelle geht von 14 Punkten aus. Für jeden wenigeren Punkt ist die angegebene Miete um 1/14 zu kürzen.

Beispiel:

Wohnung mit 12 Punkten; Zuordnung: Tabelle A, Zeile 2, Spalte A:
Die Miete beträgt 5,13 €/m². Sie ist zu vermindern um 2/14 von 5,13 €/m²
= 0,73 €/m². Die einzusetzende Miete beträgt somit 4,40 €/m²

Mittlere Bauweise — Tabelle B des Mietspiegels I

Die Tabelle geht von 15 Punkten aus. Für jeden weiteren Punkt ist die angegebene Miete um 1/5 der Differenz zwischen mittlerer und guter Bauweise zu erhöhen.

Beispiel:

Wohnung mit 17 Punkten; Zuordnung: Tabelle B, Zeile 17, Spalte G:
Die Miete beträgt 5,54 €/m². Die Miete für Wohnungen mit der gleichen Ausstattung – Mit Bad oder Dusche oder Sammel-/ Etagenheizung - in der Tabelle C Zeile 32 Spalte M beträgt 6,39 €/m². Die Differenz zwischen beiden beträgt somit 0,85 €/m². Die angegebene Miete der Tabelle B Zeile 17 Spalte G ist somit um 2/5 von 0,85 €/m² = 0,34 €/m² zu erhöhen. Die Miete beträgt somit 5,88 €/m².

Gute Bauweise — Tabelle C des Mietspiegel I

Die Tabelle geht von 20 Punkten aus- Für jeden weiteren Punkt ist die angegebene Miete um 1/20 zu erhöhen.

Beispiel:

Wohnung mit 22 Punkten; Zuordnung: Tabelle C, Zeile 32, Spalte M:
Die angegebene Miete beträgt 6,39 €/m². Die Miete ist um 2/20 von 6,39 €/m² = 0,64 €/m² zu erhöhen. Die Miete beträgt somit 7,03 €/m².

9. Besondere Isolierung zur Energieeinsparung

Da ab 1995 der Gesetzgeber für Neubauten Wärmedämmverbundsysteme vorgeschrieben hat, können ab diesem Baujahr keine gesonderten Zuschläge wie in Vorjahren vergeben werden. Energiesparmaßnahmen werden allein durch Baualtersklassenzuordnung berücksichtigt. Voraussetzung für einen Zuschlag in den älteren Baujahren ist eine Dachdämmung sowie ein Vollwärmeschutz auf der Fassade.

Als Besonderheit ist zu beachten, dass dann, wenn eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB stattgefunden hat, ein Zuschlag um 0,41 € pro m² erst nach Ablauf eines Zeitraums von 2 Jahren nach erstmaliger Fälligkeit der Mieterhöhung nach § 559 BGB zulässig sein soll.

Beispiel: Modernisierungsmaßnahme Januar 2015, Zugang Erhöhungserklärung Januar 2015, erstmals fällige Mieterhöhung 01.04.2015. Berücksichtigung des energetischen Zuschlag von 0,41 € erstmals im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens möglich nach dem 01.04.2017.

10. Kappungsgrenze

Für die Stadt Landau gilt eine Kappungsgrenze von 15% statt der sonst für alle anderen Gemeinden geltenden 20%. Dies bedeutet, dass selbst wenn die Vergleichsmiete laut Mietspiegel höher sein sollte, die alte Miete um nicht mehr als 15% erhöht werden darf.

11. Auskunft

Auskünfte über den Mietspiegel können von Mitgliedern bei den beiden Interessenverbänden eingeholt werden. Auch schriftliche Anfragen werden beantwortet. Mitglieder des Haus- und Grundbesitzer-Vereins Landau wollen sich bitte an die Rechtsberater des Vereins wenden:

Rechtsanwaltskanzlei Burgard und Kollegen
Glacisstraße 1 a
76829 Landau

Telefon: 06341/ 141 10
Telefax: 06341/ 141 126

12. Urheberrecht

Vervielfältigungen jeder Art sowie der Verkauf und alle sonstigen Rechte am Mietspiegel bleiben den beiden Interessenverbänden, also dem Haus- und Grundbesitzer-Verein und Umgebung e.V. Landau und dem Mieterschutzverein Neustadt/Weinstraße und Umgebung e.V. vorbehalten. Aus dem Inhalt des Mietspiegels können keine Ansprüche gegen die beiden Interessenverbände hergeleitet werden. Der Mietspiegel ist zum Preis von 5,00 € je Exemplar bei den beteiligten Verbänden käuflich zu erwerben.

Behebung von Auslegungsschwierigkeiten

13. Decken und Belag

1a) Stellen sich bei der Befragung der Parteien über die bauliche Ausstattung entgegen dieser Punkteermittlungsliste Abnormalitäten heraus, wie zu dünne Stahlbetondecken (unter 14 cm) aber mit Estrich oder Asphalt ohne Wandsockeldämmung und ohne PVC-Belag, kann nur 1 Punkt gegeben werden.

1b) Die gleiche Betondecke mit 2,5 cm Schaumstoffbelag unter 4 cm starkem Estrich, oder 2,5 cm Kokosfasermatten unter dem Asphaltbelag und in beiden Fällen mit Umrandung am Wandsockel kann 2 Punkte erhalten.

1c) Bei Decken ab 15 cm massivem Beton mit Schall und Wärmeisolierung können 3 Punkte gegeben werden, was auch bei Hohlkörperdecken bei gleichem Aufbau gilt und wenn in beiden Fällen Estrich und Belag (PVC, Lino, Parkett oder Teppich) vom Vermieter geliefert sind.

1d) Holzbalkendecken mit 22 cm Balkenstärke, bei folgender konstruktiver Ausführung: Traglattenoberkante + Schwartenstärke zusammen 10 cm von Unterkante Holzbalken, darauf 8-10 cm Strohlehm, der Rest 2-4 cm Sandausgleich, können nur mit 1 Punkt bewertet werden.

1e) Hat die Decke 26 cm Balkenstärke mit 17 cm Strohlehmstärke und 2 cm Sandausgleich, wird sie mit 2 Punkten bewertet; ist über diesem Fußboden noch eine 20 mm Dämmplattenauflage, so können 3 Punkte gegeben werden, wenn man bei Lärmproben im Geschoss darüber bzw. darunter die Bestätigung einer Schalldämmung hat. Wärmeisolierung ist hier höchsterreichbar vorhanden.

14. Bad und Ausstattung, sowie Heizung siehe Tabelle A, B und C:

- | | |
|---|------------|
| 2a) Bad mit Badewanne oder Dusche | = 1 Punkt |
| 2b) Bad mit Badewanne oder Dusche und Durchlauferhitzer | = 2 Punkte |
| 2c) Bad mit Badewanne und separater Dusche | = 2 Punkte |
| 2d) Bad mit Badewanne und separater Dusche und Durchlauferhitzer | = 3 Punkte |
| 2e) Sammel- oder Etagenheizung ohne Zentralwasserversorgung | = 1 Punkt |
| 2f) Sammel- oder Etagenheizung mit Zentralwasserversorgung | = 2 Punkte |

15. Fenster

Hat z. B. ein Erker 3 Isolierglasfenster und sind weiterhin 10 einfach verglaste Drehkippenfenster in der übrigen Wohnung, werden nur die 2 Punkte für Drehkippenfenster in Ansatz gebracht.