

MANNHEIMER MIETSPIEGEL.

2018

Vorwort

Mit der Ausgabe 2018 erscheint der Mannheimer Mietspiegel in der 23. Auflage seit 1973. In dieser Zeit hat sich der Mietspiegel eine hohe Akzeptanz bei Mietenden, Vermietenden und in der Rechtsprechung erworben. Seine Anwendung hilft, unnötige rechtliche Streitigkeiten zwischen den Mietparteien zu vermeiden. Durch die regelmäßige Erstellung bietet der Mietspiegel einen aktuellen Überblick über das Mietenniveau im frei finanzierten Wohnungsbestand Mannheims.



Der Mannheimer Mietspiegel ist eine Serviceleistung der Stadt Mannheim für ihre Bürgerinnen und Bürger, und zwar für Mietende und Vermietende. Im Mietspiegel ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, differenziert nach Ausstattung, Bauperiode, Lage und Wohnungsgröße dargestellt. Der Mietspiegel ist für die Vertragsparteien eines Mietverhältnisses eine wichtige Orientierungshilfe und schafft Transparenz bei der Mietpreisgestaltung.

Der „Gesprächskreis zum Mannheimer Mietspiegel“, dem Vertreter der Interessenverbände der Mietenden und Vermietenden sowie Vertreter der Wohnungswirtschaft angehören, begleitet die Erstellung und Anwendung des Mietspiegels.

Der Mannheimer Mietspiegel 2018 ist eine Fortschreibung seines Vorgängers. Die Fortschreibung der Basisnettomietentabelle beruht auf einer repräsentativen empirischen Erhebung, mit der eine Anpassung an die Marktentwicklung im Sinne des § 558 d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vorgenommen wird. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Der Mietspiegel 2018 ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und wurde durch den Mannheimer Gemeinderat am 04.12.2018 beschlossen. Damit erfüllt der Mannheimer Mietspiegel die Anforderungen an einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558 d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Ein besonderer Dank gilt den Mietenden und Vermietenden, die sich an der schriftlichen Befragung beteiligt haben für ihre Unterstützung.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lothar Quast".

Lothar Quast
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen zum Mannheimer Mietspiegel	4
1.1 Einleitung	4
1.2 Mietbegriff	5
1.3 Funktion des Mietspiegels	6
1.3.1 Mieterhöhung.....	6
1.3.2 Miethöhe bei Neuvermietung	6
1.4 Vergleichsmiete und Mieterhöhung	7
2 Mannheimer Mietspiegel - Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	9
Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in €/m ² nach Wohnfläche (kaufmännische Auf-/Abrundung)	10
Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit der Wohnung	11
Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung	12
Tabelle 4: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung der Wohnung	13
3 Berechnungsbeispiel	14
4 Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten	15
5 Anlagen	17
5.1 Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) (Stand 01.10.2018)	17
5.2 Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) (Stand 25. November 2003)	20
5.3 Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenkostenverordnung – BetrKV) (Stand 25.November 2003)	22

1 Vorbemerkungen zum Mannheimer Mietspiegel

1.1 Einleitung

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 05.12.2018 und entspricht den Regelungen über die „ortsübliche Vergleichsmiete“ gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für die Aufstellung von Mietspiegeln (Stand 01. Juli 2002) wurden herangezogen.

Es handelt sich um einen „qualifizierten“ Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Der Mietspiegel 2018 beruht auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2016. Die Fortschreibung wurde mittels einer repräsentativen Stichprobe vorgenommen. Damit ist die Voraussetzung, die an die Erstellung eines „qualifizierten“ Mietspiegels gebunden ist, erfüllt (§ 558 d Abs. 2 BGB). Ein entsprechender Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Mannheim erfolgte am 04.12.2018.

Der Mietspiegel ist Grundlage für die Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die statistisch ermittelten Mieten sind keine amtlichen Festsetzungen.

Die Datenerhebung und -auswertung für diese Fortschreibung erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung. Grundlage dafür bildete eine auf den Stand vom August 2018 bezogene repräsentative Erhebung von 972 Mietverhältnissen. Dabei wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen nur solche Entgelte für Wohnraum berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind.

Die folgenden Ausführungen sollen es erleichtern, die Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels selbst zu bestimmen.

1.2 Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Nettokalmtmiete pro m²**. Die Nettokalmtmiete ist definiert als der Preis für die reine Gebrauchsüberlassung. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin **nicht** enthalten. Zu den Betriebskosten gehören z.B. die Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Schmutz- und Niederschlagswassergebühren, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinfegergebühren und Kosten für Allgemeinstrom.

Die Mieten folgender Arten von Wohnungen bzw. Wohngebäuden sind nicht in den Mietspiegel eingegangen:

- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder in Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (preisgebundene Mietwohnungen/ „Sozialwohnungen“). Dennoch hat der Mietspiegel auch für sog. „Sozialwohnungen“ Bedeutung. Durch das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) ist zum 31.12.2008 die bei öffentlich gefördertem Wohnraum maßgebende Kostenmiete abgeschafft worden. Seit 01.01.2009 ist an die Stelle der Kostenmiete eine Miete getreten, die die Gemeinde durch Satzung festzusetzen hat und die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert. Richtschnur ist auch hier der Mannheimer Mietspiegel.
- Mietwohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern (auch in der Form von Reihenhäusern)
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke gelten nicht als Möblierung)
- Einzelzimmer, auch solche, die innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung an verschiedene Personen vermietet werden
- Wohnungen in Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)heimen oder sonstigen Heimen
- untervermietete Wohnungen
- Dienst- und Werkwohnungen
- steuerbegünstigte oder freifinanzierte Bundes- und Landesbedienstetenwohnungen, für deren Errichtung Wohnungsfürsorgemittel verwandt wurden
- Wohnungen, die (teil-)gewerblich genutzt werden (Arbeitszimmer zählt nicht zur gewerblichen Nutzung)

1.3 Funktion des Mietspiegels

Die im Folgenden dargestellten mietrechtlichen Regelungen gelten zum Stand Oktober 2018.

1.3.1 Mieterhöhung

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermietende die Zustimmung des Mietenden zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 01.09.2001 gibt es den „qualifizierten Mietspiegel“. Ein Mietspiegel ist dann „qualifiziert“, wenn er „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist“ (§ 558 d BGB).

Bei Vorliegen eines „qualifizierten Mietspiegels“ ergeben sich einige Rechtsfolgen für Mietende und Vermietende:

- Bei seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermietende auf die entsprechenden Werte des „qualifizierten Mietspiegels“ hinweisen (§ 558 a BGB), auch wenn er dieses auf ein anderes Begründungsmittel stützt (siehe 1.4).
- Im gerichtlichen Verfahren kommt dem „qualifizierten Mietspiegel“ eine widerlegbare Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die in ihm verzeichneten Entgelte die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wiedergeben.

1.3.2 Miethöhe bei Neuvermietung

Bei der Neuvermietung von Wohnungen besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Allerdings können sich durch die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung) und des Strafgesetzbuches (Mietwucher) im Einzelfall Begrenzungen bei der Miethöhe ergeben. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und § 291 Strafgesetzbuch (StGB) schützen den Mietenden vor missbräuchlich hohen Mieten.

Laut § 5 WiStG darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ um höchstens 20 % überschritten werden. Liegt die Miete mehr als 20 % über der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ und liegt in der Gemeinde ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum vor, besteht der Verdacht der Mietpreisüberhöhung, wenn der Vermietende diesen Umstand zur Erzielung einer höheren Miete ausnutzt (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG).

Eine Überschreitung um mehr als 20 % ist jedoch immer möglich, wenn der Vermietende entsprechende laufende Aufwendungen nachweisen kann (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG). Die „Wuchergrenze“ des § 291 StGB muss dabei eingehalten werden, d.h. die Miete darf nicht im „auffälligen Missverhältnis“ zur Leistung des Vermietenden stehen. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist dies bei Mieten der Fall, die die „ortsübliche Vergleichsmiete“ um mehr als 50 % überschreiten.

Mietwucher liegt nur dann vor, wenn der Vermietende darüber hinaus eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mietenden ausnutzt.

1.4 Vergleichsmiete und Mieterhöhung

Wichtig: Der Vermietende darf nicht kündigen, um eine höhere Miete zu erzwingen! Dies ist gesetzlich nicht zulässig (§ 573 Abs. 1 BGB).

Falls Vermietende und Mietende sich nicht auf eine frei vereinbarte Mieterhöhung (z.B. „Staffelmiete“) geeinigt haben, kann der Vermietende eine gerechtfertigte Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem entsprechend §§ 558 ff. BGB durchsetzen. Dazu müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
- Die bisherige Grundmiete muss zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten).
- Die vom Vermietenden verlangte neue Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.
- Die bisher verlangte Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 % (sog. „Kappungsgrenze“, § 558 Abs. 3 BGB) erhöhen.

Der Vermietende muss sein Mieterhöhungsverlangen dem Mietenden in Textform, (d.h. auch per Fax oder E-Mail möglich) mitteilen. Eine handschriftliche Unterschrift ist nicht notwendig, es muss lediglich erkennbar sein, wer das Schriftstück verfasst hat. Die Mieterhöhung muss begründet werden. Dabei hat der Vermietende vier Möglichkeiten:

- Hinweis auf einen Mietspiegel: In dem Erhöhungsschreiben müssen mindestens Angaben zur Baualtersklasse, Größe, Ausstattung und Lage gemacht werden, damit die Einordnung in den Mietspiegel nachvollziehbar ist.
- Werte aus einer Mietdatenbank
- Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- Hinweis auf mindestens drei bestimmbare Vergleichswohnungen.

Wird die Mieterhöhung durch eine Mietdatenbank, ein Gutachten oder drei Vergleichswohnungen begründet und liegt ein „qualifizierter“ Mietspiegel vor, muss der Vermietende zusätzlich auf die Werte des „qualifizierten“ Mietspiegels hinweisen.

Dem Mietenden steht eine Überlegungsfrist von zwei Monaten zu. Die Frist beginnt mit Ablauf des Monats, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist (Beispiel: Erhöhungsverlangen geht am 24.09. zu, die Überlegungsfrist endet am 30.11.). Der Mietende kann innerhalb der Überlegungsfrist (in unserem Beispiel bis 30.11.) das Mietverhältnis mit einer Frist von zwei weiteren Monaten (in unserem Beispiel mit Ablauf des 31.01.) schriftlich kündigen. Kündigt der Mietende, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Stimmt der Mietende zu, wird die höhere Miete ab Beginn des dritten Monats fällig, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (in unserem Beispiel ab 01.12.). Stimmt der Mietende dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, kann der Vermietende binnen drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist (in unserem Beispiel bis zum 28.02.) auf Zustimmung klagen. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

2 Mannheimer Mietspiegel - Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. In **Schritt 1** wird die durchschnittliche Miethöhe (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit der Wohnfläche bestimmt (Tabelle 1).
 2. In **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge für Besonderheiten der Beschaffenheit, Lage und Ausstattung der Wohnung bestimmt (Tabelle 2 bis 4).
 3. In **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen (siehe Berechnungsbeispiel).
-

Schritt 1: Ermittlung der durchschnittlichen Miethöhe

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (=Basis-Nettomiete) in € pro m² und Monat wieder. Tabelle 1 ist nur nach dem Merkmal **Wohnfläche** aufgeschlüsselt. Alle anderen Merkmale einer Wohnung, wie Beschaffenheit, Ausstattung oder Lage, werden später über Zu- und Abschläge in Tabelle 2 berücksichtigt.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze:

- Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern werden voll angerechnet.
- Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern, von unbeheizbaren Wintergärten, von Schwimmbädern und ähnlichen Räumen werden zur Hälfte berücksichtigt.
- Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter zählen nicht zur Wohnfläche.
- Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, etc. werden der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel angerechnet, bei besonderem Nutzungswert maximal bis zur Hälfte der Grundfläche.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in €/m² nach Wohnfläche
(kaufmännische Auf-/Abrundung)

Wohn-fläche	Basis-Netto-Miete	Wohn-fläche	Basis-Netto-Miete	Wohn-fläche	Basis-Netto-Miete	Wohn-fläche	Basis-Netto-Miete
m ²	€/m ²						
25	10,48	55	7,49	85	7,60	115	8,11
26	10,20	56	7,47	86	7,61	116	8,12
27	9,95	57	7,46	87	7,63	117	8,14
28	9,72	58	7,45	88	7,64	118	8,16
29	9,51	59	7,44	89	7,66	119	8,17
30	9,32	60	7,43	90	7,67	120	8,19
31	9,15	61	7,42	91	7,69	121	8,21
32	8,99	62	7,42	92	7,71	122	8,22
33	8,85	63	7,42	93	7,72	123	8,24
34	8,71	64	7,42	94	7,74	124	8,26
35	8,59	65	7,42	95	7,76	125	8,27
36	8,48	66	7,42	96	7,77	126	8,29
37	8,37	67	7,42	97	7,79	127	8,30
38	8,28	68	7,42	98	7,81	128	8,32
39	8,19	69	7,43	99	7,83	129	8,33
40	8,11	70	7,43	100	7,84	130	8,35
41	8,04	71	7,44	101	7,86	131	8,36
42	7,97	72	7,45	102	7,88	132	8,38
43	7,91	73	7,45	103	7,90	133	8,39
44	7,85	74	7,46	104	7,91	134	8,41
45	7,80	75	7,47	105	7,93	135	8,42
46	7,75	76	7,48	106	7,95	136	8,44
47	7,71	77	7,49	107	7,97	137	8,45
48	7,67	78	7,50	108	7,98	138	8,46
49	7,63	79	7,52	109	8,00	139	8,48
50	7,60	80	7,53	110	8,02	140	8,49
51	7,57	81	7,54	111	8,04		
52	7,55	82	7,55	112	8,05		
53	7,53	83	7,57	113	8,07		
54	7,51	84	7,58	114	8,09		

Schritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Die Wohnwertkriterien Lage, Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung werden durch **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. In der Tabelle können Sie ablesen, welche Besonderheiten zu prozentualen Zuschlägen oder Abschlägen führen. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermietenden erstattet wurden, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit der Wohnung

Wohnwertkriterien	Zu-/Abschläge in %	Übertrag
Beschaffenheit (Baujahr¹, weitere Maßnahmen)		
bis 1918	-4%	
1919 bis 1968	-6%	
1969 bis 1977	-9%	
1978 bis 1994	-2%	
1995 bis 2001	+4%	
2002 bis 2009	+11%	
2010 bis 2018	+17%	
Mindestens 2 der folgenden Maßnahmen ab 2010 durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Sanitäreinrichtung erneuert• Elektroinstallationen erneuert• Fußböden erneuert• Schallschutz eingebaut (z.B. Trittschallschutz)• Grundriss verändert	+5%	
Summe der Zu-/Abschläge für die Beschaffenheit der Wohnung		<input type="text"/>

¹ Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung

Wohnwertkriterien	Zu-/Abschläge in %	Übertrag
Lage		
Wohnung liegt in einem Gebiet mit villenartiger Bebauung	+3%	
Wohnung liegt in einem Hinterhaus oder Rückgebäude	+7%	
Mindestens 3 der folgenden Einrichtungen sind fußläufig mehr als 600 m entfernt <ul style="list-style-type: none"> • <u>mehrere</u> Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z.B. Nahrungsmittel) • sonstige Einkaufsmöglichkeiten für allgemeinen Bedarf und Dienstleistungen • nächste Haltestelle zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel • Gesundheitseinrichtungen (z.B. Ärzte, Apotheken) • öffentliche Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) • Grün- oder Freiflächen (z.B. parkähnliche Anlagen) 	-5%	
Mindestens 4 der folgenden Einrichtungen sind fußläufig weniger als 300 m entfernt <ul style="list-style-type: none"> • <u>mehrere</u> Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z.B. Nahrungsmittel) • sonstige Einkaufsmöglichkeiten für allgemeinen Bedarf und Dienstleistungen • nächste Haltestelle zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel • Gesundheitseinrichtungen (z.B. Ärzte, Apotheken) • öffentliche Einrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) • Grün- oder Freiflächen (z.B. parkähnliche Anlagen) 	+3%	
Summe der Zu-/Abschläge für die Lage der Wohnung		

Tabelle 4: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung der Wohnung

Wohnwertkriterien	Zu-/Abschläge in %	Übertrag
Besonderheiten bei Ausstattung der Wohnung		
2 der folgenden Merkmale sind im Bad vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> • Dusche bodengleich • Fußbodenheizung • Handtuchheizkörper • Bidet • zweites Waschbecken • sowohl Badewanne als auch Duschkabine 	+4%	
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank) vom Vermietenden gestellt	+18%	
Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkett, aufgearbeiteter Dielenboden, Natursteinboden)	+8%	
Keine vom Vermietenden gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten des Mietenden beschafft wurde) oder Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle, Holz)	-8%	
Keine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden	-4%	
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden	+10%	
Bodentiefe Fenster vorhanden (zwei oder mehr)	+5%	
Summe der Zu-/Abschläge für die Ausstattung der Wohnung		<input type="text"/>

3 Berechnungsbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden. Dabei wird kaufmännisch auf 2 Nachkommastellen gerundet:

- Wohnung im 2. Obergeschoss im Hinterhaus eines Mehrfamilienhauses
- Baujahr 1960
- Wohnfläche 85 m²
- Zwei bodentiefe Fenster im Schlafzimmer
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallationen und Fußböden im Jahr 2012
- Keine Gegensprecheanlage mit Türöffner vorhanden
- Supermärkte, sonstige Einkaufsmöglichkeiten für den allgemeinen Bedarf und Dienstleistungen sowie nächste Haltestelle zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel mehr als 600 Meter entfernt

Tabelle 1: Basis-Nettomiete	Wohnfläche 85 m ²	7,60 €/m ²
Tabelle 2: Beschaffenheit	Baujahr 1960	-6%
	Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallationen und Fußböden im Jahr 2012	+5%
Tabelle 3: Lage	Wohnung liegt in Hinterhaus	+7%
	Supermärkte, sonstige Einkaufsmöglichkeiten für den allgemeinen Bedarf und Dienstleistungen sowie nächste Haltestelle zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel mehr als 600 Meter entfernt	-5%
Tabelle 4: Ausstattung	Keine Gegensprecheanlage mit Türöffner vorhanden	-4%
	Zwei bodentiefe Fenster im Schlafzimmer	+5%
	Summe:	+2%

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt +2%; die Vergleichsmiete beträgt 7,60 €/m² plus 2 %. Die durchschnittliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt somit 7,75 €/m² bzw. insgesamt 658,75 € pro Monat.

4 Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese mietpreisbeeinflussenden Merkmale nicht alle ermittelt werden. In der Praxis der Mietspiegelerstellung führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktgenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Dieser wird als Mietpreisspanne angegeben, innerhalb der die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Die statistisch ermittelte Mietpreisspanne des Mannheimer Mietspiegels 2018 beträgt \pm 15 Prozent. Das bedeutet, dass die mit Hilfe der vorstehenden Tabellen durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um \pm 15 Prozent verändert werden kann, um Merkmale zu berücksichtigen, die in den Tabellenwerten noch nicht berücksichtigt wurden. Für die praktische Anwendung bedeutet dies, dass die in Tabelle 5 berechnete ortsübliche Vergleichsmiete um \pm 15 Prozent variieren kann.

Um von der in Tabelle 5 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietpreisspanne von \pm 15 Prozent abzuweichen, werden im Folgenden Beispielmerkmale einer Wohnung genannt, welche nicht in Tabelle 2 bis 4 erfasst wurden:

Abwertende Beispiele (nicht abschließend), die einen Abschlag rechtfertigen können:

- Wohnung liegt im Keller/Souterrain
- Kein Balkon/Loggia/Terrasse/Wintergarten
- Keine Warmwasserversorgung im Bad
- Keine Warmwasserversorgung in der Küche
- Fenster mit Einfachverglasung
- Kein Badezimmer vorhanden
- Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung
- Keine Rollläden in den Schlafräumen
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) weitgehend über Putz verlegt
- Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- Mind. ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung
- Dachschrägen vorhanden
- Mindestens ein gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)

-
- Wohnung liegt in der Nähe von hoher gewerblicher Nutzung (z.B. Gaststätten, Diskos, Tanzlokale)
 - Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet
 - Wohnung liegt an einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen

Aufwertende Beispiele (nicht abschließend), die einen Zuschlag rechtfertigen können:

- Gartennutzung (Alleinnutzung oder Mitnutzung)
- Zusätzlicher Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen
- Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Waschmaschinenraum vorhanden
- Abstellraum vorhanden
- Fahrradabstellraum oder überdachter Fahrradabstellplatz nutzbar
- Wohnung liegt an einer Straße mit niedrigem Verkehrsaufkommen
- Eigenes Keller-, Speicher- oder Dachbodenabteil
- Nachträgliche Außenwanddämmung, Dämmung von Dach und/oder Kellerdecke nach EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung 2009)

Diese Beispiele ergänzen den qualifizierten Mietspiegel und dienen als Orientierungshilfe.

Jeder Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete geht eine Abwägung der ab- und aufwertenden Wohnungsmerkmale voraus. Darüber hinaus ist jede Veränderung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete eingehend zu begründen!

Fachbereich Stadtplanung

Collinistr. 1,
68161 Mannheim

Sie erhalten Beratung zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nach dem Mannheimer Mietspiegel und allgemeine Informationen zum Mietrecht.

Wenn Sie ein persönliches Gespräch in unseren Diensträumen wünschen, vereinbaren Sie bitte einen Termin mit uns

**Telefon: 0621 / 293 -7860, -7818
E-Mail: mietspiegel@mannheim.de**

Unter www.mannheim.de/mietspiegel können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete online berechnen lassen.

5 Anlagen

5.1 Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) (Stand 01.10.2018)

§ 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, so

weit 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.

5.2 Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) (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. Türrischen 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 auf Grund 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 Meter 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.

5.3 Auszug aus der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenkostenverordnung – BetrKV) (Stand 25.November 2003)

Es folgt ein Auszug (gekürzt) aus der Aufstellung der Betriebskosten (§ 2 BetrKV).

Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
 - a. des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;
 - b. des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
 - c. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
 - d. der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;
5. die Kosten
 - a. des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;
 - b. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
 - c. der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten
 - a. des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;
 - b. des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten.

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadt Mannheim
Fachbereich Stadtplanung
Collinstr. 1
68161 Mannheim

Konzeption und Text

Fachbereich Stadtplanung

Datenerhebung und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Druck:

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2018 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.

