

Mannheimer
Mietspiegel
2021/2022
MANNHEIM²



Vorwort

Liebe Mannheimerinnen und Mannheimer,

ich freue mich Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel 2021/2022 für Mannheim vorzustellen. Es handelt sich dabei um die 24. Auflage seit dem ersten Mietspiegel der Stadt Mannheim im Jahr 1973. In dieser Zeit hat sich der Mietspiegel eine hohe Akzeptanz bei Mietenden, Vermietenden und in der Rechtsprechung erworben. Mietspiegel haben in den letzten Jahren immer mehr an Relevanz gewonnen, nicht zuletzt durch die Einführung der Mietpreisbremse auch in Mannheim. Die Anwendung des Mietspiegels hilft rechtliche Streitigkeiten zwischen den Mietparteien zu vermeiden. Durch die regelmäßige Erstellung bietet der Mietspiegel einen aktuellen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand Mannheims entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.



Der Mannheimer Mietspiegel ist eine Serviceleistung der Stadt Mannheim für ihre Bürgerinnen und Bürger. Er ist für die Vertragsparteien eines Mietverhältnisses eine wichtige Orientierungshilfe und schafft Transparenz bei der Mietpreisgestaltung.

Um den Ansprüchen an einen qualifizierten Mietspiegel weiter gerecht zu werden, wird der Mannheimer Mietspiegel fortwährend weiterentwickelt und an neue Herausforderungen angepasst. Hierbei möchte ich den Teilnehmenden des „Gesprächskreises zum Mannheimer Mietspiegel“, dem u.a. Vertreter des Mietervereins Mannheim e.V. und des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers Mannheimer e.V. angehören, für ihre Unterstützung Dank aussprechen.

Dieser Mietspiegel beruht auf einer kompletten Neuerstellung, deren Daten mittels einer repräsentativen, schriftlichen Erhebung erfasst wurden. Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch EMA – Institut für empirische Marktanalysen. Der Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und wurde durch den Mannheimer Gemeinderat am 15.12.2020 beschlossen. Damit erfüllt der Mannheimer Mietspiegel die Anforderungen an einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558 d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Schließlich gilt ein besonderer Dank Ihnen, den Mannheimer Mietenden und Vermietenden, die sich an der schriftlichen Befragung beteiligt haben.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Lothar Quast'. The signature is stylized and cursive.

Lothar Quast
Bürgermeister

Inhalt

Vorwort	2
Vorbemerkungen zum Mannheimer Mietspiegel	4
Funktion des Mietspiegels	5
Mietbegriff und Geltungsbereich	6
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
Berechnungsbeispiel	15
Spanneneinordnung	16
Weitere Informationen	17
Gesetze	18

1 Vorbemerkungen zum Mannheimer Mietspiegel

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 16.12.2020 und entspricht den Regelungen über die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)¹. Die Hinweise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für die Aufstellung von Mietspiegeln (Stand 2014) wurden herangezogen.

Der Mannheimer Mietspiegel stellt eine Neuerstellung dar, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen durchgeführt wurde. Die Daten, die dem Mietspiegel zu Grunde liegen, basieren auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe Mannheimer Wohnungen. Der Mannheimer Gemeinderat hat den Mietspiegel mit Beschluss am 15.12.2020 anerkannt. Somit gilt der Mietspiegel als qualifiziert im Sinne des § 558 d BGB.

An der Erstellung des Mietspiegels hat projektbegleitend der Gesprächskreis Mietspiegel mitgewirkt. Diesem gehören Vertreter des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Mannheim e.V. (Haus und Grund Mannheim), des Mietervereins Mannheim und der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH an.

Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder - von Betriebskostenerhöhungen abgesehen - geändert worden sind (z.B. Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis). Der Mietspiegel ist Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Werte im Mietspiegel stellen statistische Durchschnittswerte dar.

Die Datenerhebung und -auswertung für die Neuerstellung dieses Mietspiegels erfolgte durch EMA – Institut für empirische Marktanalysen. Grundlage dafür bildete eine repräsentative Erhebung von 2.485 Mietverhältnissen, welche die Mieten zum Stichtag 01.07.2020 erfasste.

¹ Die im Mietspiegel genannten Gesetze und Verordnungen geben den Stand von Oktober 2020 wieder.

2 Funktion des Mietspiegels

Die im Folgenden dargestellten mietrechtlichen Regelungen gelten zum Stand Oktober 2020.

2.1 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 (§ 557 BGB).

Bei dem Mannheimer Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel (§ 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.
- Im gerichtlichen Verfahren kommt dem qualifizierten Mietspiegel eine widerlegbare Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die in ihm verzeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Wichtig: Der Vermietende darf nicht kündigen, um eine höhere Miete zu erzwingen! Dies ist gesetzlich nicht zulässig (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Falls Vermietende und Mietende sich nicht auf eine frei vereinbarte Mieterhöhung (z.B. mittels Staffelmiete oder Indexmiete) 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 Prozent (sog. „Kappungsgrenze“, § 558 Abs. 3 BGB, Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg) erhöhen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, zu welchen Mannheim entsprechend der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Baden-Württemberg zählt, ist die Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt.

2.2 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. Mit Beschluss der Landesregierung Baden-Württemberg wurde Mannheim zum 03.06.2020 in die Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung („Mietpreisbremse“) des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Somit gilt in Mannheim die Mietpreisbremse, die die zulässige Höhe bei Neu-/Wiedervermietungen begrenzt.

3 Mietbegriff und Geltungsbereich

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die **monatliche Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²)**. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sind darin **nicht** enthalten. Zu den Betriebskosten gehören z.B. die Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Wasserversorgung und weitere Kosten.

Der Mannheimer **Mietspiegel ist für frei finanzierte Mietwohnungen** im Stadtgebiet Mannheim **anzuwenden**.

Er **gilt nicht** für:

- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder in Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Hierunter fallen u.a. preisgebundene Mietwohnungen (z.B. Sozialwohnungen). 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 hier der Mannheimer Mietspiegel.
- gewerblich genutzte Räume (Arbeitszimmer zählt nicht zur gewerblichen Nutzung)
- Jugend-, Studierenden-, Alten(pflege)heime oder sonstigen Heimen
- Obdachlosenunterkünfte

Der Mannheimer Mietspiegel ist für folgende Wohnraumietverhältnisse **nicht unmittelbar anwendbar**, da diese bei der Datenerhebung nicht oder in nicht ausreichender Zahl erfasst werden konnten. Sie sind somit nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels:

- möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke gelten nicht als Möblierung)
- Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Einzelzimmer
- private Untermietverhältnisse
- mietfrei überlassener Wohnraum
- Wohnungen unter 25 m² und über 150 m² Wohnfläche
- Dienst- und Werkwohnungen

Trotzdem kann der Mietspiegel in den zuletzt genannten Fällen als **Orientierungshilfe** für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen werden. Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558a BGB ist in der Regel nicht möglich.

Qualifizierte Mietspiegel sind alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Die Fristen beginnen mit Geltungsbeginn des Miet-

spiegels. Werden diese Fristen nicht eingehalten, verliert der Mietspiegel die Eigenschaft der Qualifikation i.S. des § 558d BGB, er bleibt jedoch weiter als einfacher Mietspiegel i.S. des § 558c BGB ein taugliches Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen bis ein neuer qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht wird.

4 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

1. Im ersten Schritt wird die Basismiete (Tabelle 1) ausschließlich in Abhängigkeit der Wohnfläche bestimmt.
2. In den Schritten zwei bis sieben werden prozentuale Zu- und Abschläge für Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung bestimmt (Tabellen 2 bis 7).
3. Im letzten Schritt werden die ermittelten Zu-/Abschläge der Schritte zwei bis sieben summiert und mit der im ersten Schritt ermittelten Basismiete entsprechend verrechnet (s. Berechnungsbeispiel).

Die Basismiete (Tabelle 1) ist nicht zu verwechseln mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter und Monat ergibt sich erst zusammen aus Basismiete (Tabelle 1) und Verrechnung der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 7).

Schritt 1: Ermittlung der Basismiete nach Wohnfläche

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche (Basismiete) in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) und Monat wieder. Tabelle 1 ist nur nach dem Merkmal der Wohnfläche aufgeschlüsselt. Alle anderen Merkmale einer Wohnung, wie Beschaffenheit, Ausstattung und Lage, werden in den Tabellen 2 bis 7 berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Wohnfläche gelten folgende Grundsätze (weiterführende Details können der Wohnflächenverordnung entnommen werden):

- Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern werden voll angerechnet.
- Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern werden zur Hälfte berücksichtigt.
- Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter zählen nicht zur Wohnfläche.
- Die Grundfläche 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 Basismiete in €/m² nach Wohnfläche

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²						
20 - 24²	11,86	56	8,15	88	8,23	120	8,69
25	11,42	57	8,13	89	8,24	121	8,70
26	11,13	58	8,12	90	8,25	122	8,71
27	10,86	59	8,10	91	8,27	123	8,73
28	10,61	60	8,09	92	8,28	124	8,74
29	10,39	61	8,08	93	8,29	125	8,75
30	10,19	62	8,08	94	8,31	126	8,76
31	10,00	63	8,07	95	8,32	127	8,78
32	9,83	64	8,06	96	8,34	128	8,79
33	9,67	65	8,06	97	8,35	129	8,80
34	9,53	66	8,06	98	8,37	130	8,81
35	9,39	67	8,06	99	8,38	131	8,82
36	9,27	68	8,06	100	8,40	132	8,84
37	9,16	69	8,06	101	8,41	133	8,85
38	9,05	70	8,06	102	8,43	134	8,86
39	8,96	71	8,07	103	8,44	135	8,87
40	8,87	72	8,07	104	8,46	136	8,88
41	8,79	73	8,08	105	8,47	137	8,89
42	8,72	74	8,08	106	8,48	138	8,90
43	8,65	75	8,09	107	8,50	139	8,91
44	8,59	76	8,10	108	8,51	140	8,92
45	8,53	77	8,10	109	8,53	141	8,93
46	8,48	78	8,11	110	8,54	142	8,94
47	8,43	79	8,12	111	8,56	143	8,94
48	8,38	80	8,13	112	8,57	144	8,95
49	8,34	81	8,14	113	8,59	145	8,96
50	8,31	82	8,15	114	8,60	146	8,97
51	8,27	83	8,16	115	8,62	147	8,98
52	8,24	84	8,18	116	8,63	148	8,98
53	8,22	85	8,19	117	8,64	149	8,99
54	8,19	86	8,20	118	8,66	150	9,00
55	8,17	87	8,21	119	8,67		

² Die Größenklasse 20m² bis 24m² ist aufgrund unzureichender Fallzahlen nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Nichtsdestotrotz kann der entsprechende Wert als Orientierungshilfe dienen.

Mit Hilfe der **Tabellen 2 bis 7** erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge – gemessen an der Basismiete – je nach Baujahr, Ausstattung und Lage einer Wohnung. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt. Die Ausstattungsmerkmale müssen somit vom Vermietenden gestellt sein und bei Beschädigung oder Defekt vom Vermietenden auf dessen Kosten ersetzt werden, um einen Zuschlag zu rechtfertigen.

Schritt 2: Zu-/Abschläge - Baujahr

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. 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.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent
bis 1918	- 8	1969 bis 1977	- 8	2010 bis 2017	+ 10
1919 bis 1948	- 8	1978 bis 1994	- 4	ab 2018	+ 20
1949 bis 1957	- 11	1995 bis 2001	0		
1958 bis 1968	- 11	2002 bis 2009	+ 4		

Schritt 3: Zu-/Abschläge – Badausstattung

Tabelle 3.1 zeigt die mietpreisbildenden Badausstattungsmerkmale, sortiert absteigend nach ihrer Häufigkeit in der Mietspiegelerhebung:

Tabelle 3.1: Badausstattungsmerkmale

Badausstattungsmerkmale (sortiert nach Häufigkeit)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Badewanne ▪ WC im Badezimmer ▪ Wände im Spritzwasserbereich geschützt ▪ Waschmaschinenanschluss (im Bad oder sonst in der Wohnung vorhanden) ▪ separate Duschkabine ▪ Handtuchheizkörper ▪ Lüftungsanlage ▪ Bodengleiche Dusche ▪ zweites Waschbecken im selben Bad

Ein **Standardbad** liegt vor, wenn vier der genannten Badausstattungsmerkmale vorhanden sind. Ein Standardbad besteht, nach Häufigkeitsauswertungen der Mietspiegelhebung, aus den Merkmalen „Badewanne“ oder „separate Dusche“, „WC im Badezimmer“, „Wände im Spritzwasserbereich geschützt“ und „Waschmaschinenanschluss (im Bad oder sonst in der Wohnung)“. Abweichungen von diesem Standardbad sind möglich, so lange genau vier Merkmale erfüllt sind.

Die **Badausstattung gilt als einfach**, wenn weniger als vier der in Tabelle 3.1 genannten Badausstattungsmerkmale vorliegen. Der prozentuale Abschlag für jedes zur Anzahl von vier fehlende Merkmal beträgt 1 Prozent. Zum Beispiel erhält ein Bad, das nur die beiden Merkmale Badewanne und Lüftungsanlage aufweist, einen Abschlag von 2 Prozent.

Die **Badausstattung gilt als gehoben**, wenn mehr als vier der in der Tabelle 3.1 genannten Badausstattungsmerkmale vorliegen. Der prozentuale Zuschlag für jedes über die Anzahl von vier hinausgehende Merkmal beträgt 1 Prozent. So erhält z.B. ein Bad, das sechs der in Tabelle 3.1 genannten Merkmale aufweist, einen Zuschlag von 2 Prozent.

Tabelle 3.2 veranschaulicht die Zu- und Abschläge für die Badausstattung.

Tabelle 3.2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Sanitärausstattung

Badausstattungsmerkmale	Zu-/Abschlag in Prozent
einfaches Bad (für <u>jedes</u> Badausstattungsmerkmal weniger als vier)	- 1
Standardbad (vier Badausstattungsmerkmal vorhanden)	0
gehobenes Bad (für <u>jedes</u> Badausstattungsmerkmal mehr als vier)	+ 1

Schritt 4: Zu-/Abschläge – Küchenausstattung

Tabelle 4.1 zeigt die mietpreisbildenden Ausstattungsmerkmale von Küchen (vom Vermietenden gestellt), sortiert absteigend nach ihrer Häufigkeit in der Mietspiegelerhebung:

Tabelle 4.1: Küchenausstattung

Küchenausstattung (sortiert nach Häufigkeit)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kühlschrank ODER Kühlschrank mit Gefrierfach ▪ Herd ▪ Backofen ▪ Küchenschränke ▪ Dunstabzug ▪ Spülmaschine ▪ separater Gefrierschrank

Eine **Standardküche** beinhaltet genau vier der in Tabelle 4.1 genannten Ausstattungsmerkmale. Eine Standardküche besteht, nach Häufigkeitsauswertungen der Mietspiegelerhebung, in der Regel aus den Merkmalen „Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach“, „Herd“, „Backofen“ und „Küchenschränke“. Abweichungen von dieser Standardküche sind möglich, so lange vier Küchenausstattungsmerkmale erfüllt sind. Eine Standardküche, die 10 Jahre oder jünger ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 11 Prozent. Eine Standardküche, die zwischen 11 und 20 Jahren alt ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 7 Prozent. Standardküchen, die älter als 20 Jahre alt sind, rechtfertigen keinen Zuschlag.

Eine **gehobene Küchenausstattung** liegt vor, wenn mindestens fünf der in Tabelle 4.1 genannten Küchenausstattungsmerkmale vorliegen. Eine gehobene Küchenausstattung, die 10 Jahre oder jünger ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 20 Prozent. Eine gehobene Küchenausstattung, die zwischen 11 und 20 Jahren alt ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 16 Prozent. Eine gehobene Küchenausstattung, die 21 Jahre oder älter ist, rechtfertigt einen Zuschlag von 9 Prozent.

Tabelle 4.2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Küchenausstattung

Küchenausstattungsmerkmale	Zu-/Abschlag in Prozent
Standardküche (10 Jahre oder jünger)	+ 11
Standardküche (11 bis 20 Jahre alt)	+ 7
Standardküche (21 Jahre oder älter)	0
gehobene Küchenausstattung (10 Jahre oder jünger)	+ 20
gehobene Küchenausstattung (11 bis 20 Jahre alt)	+ 16
gehobene Küchenausstattung (21 Jahre oder älter)	+ 9

Es wird nur die Küchenausstattung berücksichtigt, die vom Vermietenden gestellt wird und für welche dem Mietenden ein dauerhaftes Nutzungsrecht bei gleichzeitiger Instandsetzungspflicht durch den Vermietenden besteht.

Schritt 5: Zu-/Abschläge – Sonstige Ausstattung

Tabelle 5 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete für weitere Ausstattungsmerkmale einer Wohnung. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt. Bezüglich der Heizungsversorgung gilt eine zentrale Heizungsversorgung und/oder Etagenheizung als Standard.

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je Ausstattungsmerkmal

Ausstattungsmerkmale	Zu-/Abschlag in Prozent
Einzelöfen oder keine vom Vermietenden gestellte Heizungsversorgung	- 6
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung	- 4
Zentralheizung/Etagenheizung	0
Fußbodenheizung in den Wohnräumen samt Küche überwiegend vorhanden	+ 11
Parkettboden, Dielenholzboden oder Fliesen-/Kachelboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, Flur/Bad/Küche ausgenommen	+ 6
Videogegensprechanlage vorhanden	+ 9
Aufzug vorhanden	+ 3

Schritt 6: Zu-/Abschläge – Modernisierungsmaßnahmen

Tabelle 6.1 zeigt die mietpreisbildenden, vom Vermietenden durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (durchgeführt seit 2010), sortiert absteigend nach ihrer Häufigkeit in der Mietspiegelerhebung.

Es können nur solche Modernisierungsmaßnahmen herangezogen werden, die der Vermietende seit 2010 in Gebäuden mit Baujahren vor 1991 durchgeführt hat. Grundsätzlich gilt die Annahme, dass Modernisierungsmaßnahmen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!

Die Analysen zum Mannheimer Mietspiegel zeigen, dass im Durchschnitt drei der in Tabelle 6.1 genannten Modernisierungsmerkmale tatsächlich durchgeführt wurden, sofern eine Modernisierung nach 2010 in Gebäuden mit Baujahren vor 1991. Für Wohnungen mit maximal drei Modernisierungsmaßnahmen gibt es keinen Zuschlag. Weiter

haben die Analysen ergeben, dass jede Modernisierungsmaßnahme über die durchschnittliche Anzahl von drei Maßnahmen hinaus jeweils mit einem Zuschlag in Höhe von 3 Prozent bis zu einer maximalen Höhe von 12 Prozent berücksichtigt werden kann (s. Tabelle 6.2). D.h. die Summe der Einzelmodernisierungen kann einen Zuschlag von 12 Prozent nicht überschreiten. So erhält z.B. eine Wohnung Baujahr 1965, in der seit 2010 fünf Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, einen Zuschlag von 6 Prozent.

Tabelle 6.1: Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2010 (in Gebäuden mit Baujahr vor 1991)

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2010 (in Gebäuden mit Baujahr vor 1991)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne / Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert ▪ Fußböden überwiegend erneuert ▪ Fenster überwiegend erneuert ▪ Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) ▪ Innen- und Wohnungstüren erneuert ▪ Treppenhaus modernisiert (samt Eingangstür) ▪ Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (incl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter) ▪ (Tritt-)Schallschutz eingebaut ▪ komplette Dämmung der Außenwand ▪ komplette Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke ▪ komplette Dämmung aller Kellerdecken

Sollte in einer Wohnung mit Baujahr vor 1991, seit 2010 eine Vollsanierung durchgeführt worden sein, ist ein Zuschlag von 12 Prozent gerechtfertigt. Eine Wohnung gilt als vollsaniert, wenn der Zustand der Wohnung nach der Sanierung mit einem Neubau zum Modernisierungszeitpunkt vergleichbar ist. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!

Tabelle 6.2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Modernisierungsmaßnahmen seit 2010

Modernisierungsmaßnahmen seit 2010, gilt nur für Baujahre vor 1991	Zu-/Abschlag in Prozent
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbarer Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) seit 2010	+ 12
ODER	
jede über die Anzahl von drei hinausgehende Modernisierungsmaßnahme seit 2010 (vgl. Tabelle 6.1)	+ 3 (in Summe maximal 12 Prozentpunkte)

Eine Kombination der Zuschläge für eine Vollsanierung und der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen ist **nicht möglich**.

Schritt 7: Zu-/Abschläge – Lage

Tabelle 7 enthält Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Lage der Wohnung. Die Entfernungen werden zum Hauseingang gemessen. Die angegebenen Entfernungen wurden auf Basis objektiver messbarer Daten des Geoinformationssystems der Stadt Mannheim ermittelt. Die genaue Lageeinteilung einer Wohnung lässt sich mittels des Mietspiegelrechners unter www.mannheim.de/mietspiegel adressscharf erfassen.

Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je Lage

Lage	Zu-/Abschlag in Prozent
fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbezugs Innenstadt maximal 300m	+ 9
fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums maximal 300m	+ 4
fußläufige Distanz zu einem Lebensmittelmarkt (ab 300m ² Verkaufsfläche) über 600m entfernt	- 2
fußläufige Distanz zu Parkanlagen und öffentlichen Grünflächen über 300m entfernt	- 4

Eine Kombination der Lagemerkmale „fußläufige Distanz zu Eingängen der Innenstadt maximal 300m“ und „fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums maximal 300m“ ist nicht möglich.

Die Lageeinteilung zur Innenstadt und den Stadtteilzentren beruht auf dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim aus dem Jahr 2018 (abrufbar unter: <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/planungskonzepte/zentrenkonzept>). Entsprechend des Zentrenkonzepts befinden sich in den folgenden Bereichen Stadtteilzentren:

- Neckarstadt-West (Mittelstraße)
- Neckarstadt-Ost (Lange Rötterstraße)
- Schwetzingenstadt (Seckenheimer Straße)
- Lindenhof (Meerfeldstraße)
- Neckarau
(erstreckt sich hauptsächlich entlang der Friedrich- und Rheingoldstraße)
- Rheinau
(erstreckt sich linear entlang der Relaisstraße und reicht im Süden etwa bis zur Einmündung Wieblinger Straße)
- Seckenheim
(erstreckt sich linear entlang der Seckenheimer Hauptstraße zwischen der Sasbacher Straße und der Stengelstraße, sowie in Teilbereichen der Kehler Straße)
- Feudenheim (erstreckt sich linear entlang der Hauptstraße)
- Käfertal
(erstreckt sich im Wesentlichen entlang der nördlichen Mannheimer Straße sowie entlang von Teilen der Oberen Riedstraße und Wormser Straße)
- Vogelstang
(umfasst das am Freiburger Ring gelegene Vogelstang-Center)

- Sandhofen
(erstreckt sich entlang der Schönauer Straße zwischen der Taubenstraße im Norden und dem Bereich „Stich“ im Süden)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich entlang der Kurpfalzstraße/ Breite Straße sowie der Planken inklusive der Straße zwischen G2/H2 bis G5/H5.

Weitere hilfreiche Infos zur Lageeinordnung finden Sie unter www.mannheim.de/miet-spiegel.

5 Berechnungsbeispiel

Für eine Wohnung mit folgenden Merkmalen soll die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

70m² Wohnfläche, Baujahr 1965, gehobenes Bad mit einem zusätzlichen Merkmal, Standardküche zwischen 11 und 20 Jahren alt (vom Vermietenden gestellt), Zentralheizung, Vollsanierung seit 2010, fußläufige Distanz zu Parkanlagen und öffentlichen Grünflächen über 300m entfernt.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 70m ² Wohnfläche	8,06 €/m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1965	- 11%
3. Schritt	Tabelle 3.2	gehobenes Bad mit einem zusätzlichen Merkmal	+ 1%
4. Schritt	Tabelle 4.2	Standardküche zwischen 11 und 20 Jahren (vom Vermietenden gestellt)	+ 7%
5. Schritt	Tabelle 5	Zentralheizung	0%
6. Schritt	Tabelle 6.2	Vollsanierung seit 2010	+ 12%
7. Schritt	Tabelle 7	fußläufige Distanz zu Parkanlagen und öffentlichen Grünflächen über 300m	- 4%
Summe			+ 5%

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt +5%. Bei einer Basismiete von 8,06 €/m² errechnet sich bei einem Zuschlag von 5 Prozent eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,46 €/m² bzw. für 70m² insgesamt 592,20 €.

6 Spanneneinordnung

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dieser kann zum einen bedingt sein durch eine Mietpreisgestaltung auf Grundlage von subjektiv und individuell bewerteten Wohnwertmerkmalen (z.B. Mietdauer, soziale Verantwortung), die der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch zwar nicht vorgesehen hat, der Vermietende aber dennoch anwendet. Zum anderen können die Spannen durch im Mietspiegel nicht enthaltene Merkmale erklärt werden, denn es können niemals alle Wohnwertmerkmale in einem Mietspiegel abgebildet werden. Der Mietspiegel ist grundsätzlich als Rechenmodell anzusehen und kann nicht jeder denkbaren Einzelfallkombination von Merkmalen gerecht werden. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer bestimmten Spannbreite liegen. Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 7 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 19 Prozent.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind ausdrücklich zu begründen. Alle Merkmale, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in den vorherigen Tabellen jeweils als Durchschnittswert enthalten. Bei der Mietspiegelerstellung erhobene, aber nicht in den Tabellen aufgeführte Wohnwertmerkmale können daher nicht im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden (s. Auflistung am Ende der Seite).

Ebenso ist ein genereller Zu- oder Abschlag von 19 Prozent auf die Nettomiete ohne Begründung nicht möglich.

Abweichungen nach oben oder unten sind jedoch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale oder der erhobenen, aber nicht zusätzlich mietpreisbeeinflussenden Merkmale **erheblich** abgewichen wird.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, allerdings keinen nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss hatten und somit nicht in der Spannbreitenregelung berücksichtigt werden können, sind nachfolgend aufgelistet:

- Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude
- Anzahl der Geschosse
- Mehrere Kleinboiler oder Untertischgeräte bei der Warmwasserversorgung
- Einfach-, Mehrfachverglasung
- Balkon/Loggia/(Dach-)Terrasse nicht vorhanden
- mindestens ein gefangener Wohnraum (der nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist)
- Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden (Keller, Speicher, Dachboden, externer Raum)
- Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden
- Gartennutzung
- Wäschetrockenraum
- Waschmaschinenraum
- Fahrradabstellraum
- überdachter Fahrradabstellplatz

7 Weitere Informationen

Der Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung bietet Beratungen zur Anwendung des Mietspiegels und zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Darüber hinaus erhalten Sie dort auch Informationen zur Erstellung des Mietspiegels.

Stadtverwaltung Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Telefon (0621) 293 7818 oder (0621) 293 7860

E-Mail mietspiegel@mannheim.de

Internet www.mannheim.de/mietspiegel

Hinweis: Die Stadt Mannheim ist nicht dazu berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

8 Gesetze

Stand der nachfolgenden Gesetze und Verordnungen: Oktober 2020.

8.1 Regelungen über die Miethöhe - Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 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 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.
- (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 Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- (4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex 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.

8.2 Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten - Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(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 3a 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.

§ 556f Ausnahmen

§ 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.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(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 wurde,
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.

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Collinstraße 1
68161 Mannheim
mietspiegel@mannheim.de

Konzeption und Text

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

Datenerhebung und Auswertung

EMA – Institut für empirische Marktanalysen

Titelbild

© MERIAN, Fotograf: Philip Koschel

Druck

Hausdruckerei Stadt Mannheim

© 2020 Stadt Mannheim. Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Die Stadt Mannheim behält sich daher alle Rechte hieran vor.

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung, diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen – insbesondere Fotokopien – oder in elektronische Systeme einzuspeisen und diese zu verbreiten.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Mannheim übernimmt keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haftet nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.