

Schweinfurter Miet Spiegel



für freifinanzierte Wohnungen

(gilt nicht für Sozialwohnungen)

Stand: 01.02.2017

ausgearbeitet von der

**Stadt Schweinfurt
Bauverwaltungs-
und Umweltamt
Markt 1**


97421 Schweinfurt

 Bürgerservice 09721/51-0

www.schweinfurt.de

unter Mitwirkung des


**Mietervereins Schweinfurt
und Umgebung e.V.
Spitalseeplatz 6
97421 Schweinfurt**

 09721/21109

www.mieterverein-schweinfurt.de

info@mieterverein-schweinfurt.de

**Haus- und Grundbesitzervereins
Schweinfurt und Umgebung e.V.
Hauptbahnhofstraße 2
97424 Schweinfurt**

 09721/71690

www.haus-und-grund-schweinfurt.de

verein@haus-und-grund-schweinfurt.de

und von diesen Stellen anerkannt.

Der Mieterverein und der Haus- und Grundbesitzerverein erteilen Auskünfte an ihre Mitglieder.

Ortsübliche Vergleichsmieten in € / m²

für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Stand: 01.02.2017

Erhöhung gegenüber Mietspiegel 01.02.2015: 3,0 %

Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit (in der Regel Baujahr)		Größe der Wohnung					
		unter 50 m ²		50 - 80 m ²		über 80 m ²	
Wohnungsqualität		WC Bad/Dusche oder Zentralheizung	WC Bad/Dusche und Zentralheizung	WC Bad/Dusche oder Zentralheizung	WC Bad/Dusche und Zentralheizung	WC Bad/Dusche oder Zentralheizung	WC Bad/Dusche und Zentralheizung
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Baujahr	Ausstattung	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
vor 1949	einfach	3,34 - 3,79	3,73 - 4,21	3,25 - 3,60	3,54 - 4,08	2,98 - 3,46	3,54 - 3,94
	mittel	3,34 - 3,87	4,08 - 4,47	3,34 - 3,79	3,67 - 4,21	3,19 - 3,54	3,67 - 4,14
	gut	3,40 - 4,01	4,21 - 4,55	3,40 - 4,01	4,14 - 4,47	3,34 - 3,79	4,08 - 4,41
1949 - 1955	einfach	4,01 - 4,35	4,41 - 4,89	3,94 - 4,21	4,08 - 4,41	3,79 - 4,08	4,01 - 4,35
	mittel	4,14 - 4,47	4,69 - 5,17	4,08 - 4,35	4,41 - 4,82	3,94 - 4,27	4,14 - 4,55
	gut	4,55 - 5,17	4,95 - 5,43	4,35 - 4,75	4,62 - 5,02	4,01 - 4,35	4,41 - 4,89
1956 - 1966	einfach	4,35 - 4,70	4,76 - 5,29	4,26 - 4,55	4,41 - 4,75	4,10 - 4,41	4,35 - 4,69
	mittel	4,55 - 5,08	5,08 - 5,50	4,35 - 4,89	4,89 - 5,17	4,35 - 4,75	4,69 - 5,08
	gut	5,02 - 5,37	5,17 - 5,56	4,89 - 5,17	4,95 - 5,43	4,62 - 4,89	4,75 - 5,29
1967 - 1975	mittel	4,78 - 5,25	5,25 - 5,60	4,64 - 5,05	5,11 - 5,33	4,49 - 4,91	4,78 - 5,25
	gut	5,18 - 5,52	5,33 - 5,66	4,97 - 5,33	5,25 - 5,66	4,78 - 5,05	4,97 - 5,52
1976 - 1984	mittel	4,97 - 5,33	5,33 - 5,73	4,70 - 5,11	5,18 - 5,52	4,55 - 4,97	4,91 - 5,39
	gut	5,25 - 5,66	5,66 - 6,21	5,05 - 5,39	5,40 - 5,94	5,05 - 5,33	5,33 - 5,88
1985 - 1992	mittel		5,66 - 6,42		5,66 - 6,21	4,97 - 5,43	5,25 - 6,02
	gut		6,02 - 6,57		5,79 - 6,35		5,73 - 6,15
1993 - 1996	mittel		6,19 - 6,96		6,05 - 6,69		5,91 - 6,62
	gut		6,53 - 7,26		6,62 - 7,10		6,47 - 7,03
1997 - 2003	mittel		6,75 - 7,49		6,40 - 6,96		6,34 - 6,78
	gut		7,10 - 8,02		6,62 - 7,32		6,53 - 7,26
2004 - 2009	mittel		7,00 - 7,86		6,51 - 7,12		6,45 - 7,00
	gut		7,37 - 8,10		6,88 - 7,49		6,75 - 7,37
ab 2010	mittel		7,11 - 7,97		6,61 - 7,23		6,56 - 7,11
	gut		7,48 - 8,22		6,99 - 7,60		6,87 - 7,48

Bei sehr guter Ausstattung erhöhen sich die jeweiligen Tabellensätze um 5 %.

Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Punkte

Ausstattung und Lage der Wohnung:

- Fenster mit Isolierverglasung 2
- Vollwärmeschutz 2

oder

- Energieausweis über den **Endenergiebedarf** des Gebäudes
- | | | |
|----|---|----------------------|
| A+ | 6 | <input type="text"/> |
| A | 5 | <input type="text"/> |
| B | 4 | <input type="text"/> |
| C | 3 | <input type="text"/> |
| D | 2 | <input type="text"/> |
| E | 1 | <input type="text"/> |

- Balkon, Loggia, Dachterrasse, Terrasse 1
- Bad / WC und zusätzliches WC 1
- mitbenutzbarer Gemeinschaftsraum (z.B. Trockenraum) 1

- ruhige Wohnlage mit wenig oder keinem Durchgangsverkehr 1

- sehr ruhige Wohnlage mit wenig oder keinem Durchgangsverkehr bei aufgelockerter Bauweise mit Grünflächen (wie z. B. in einzelnen Straßenzügen in den Stadtteilen Deutschhof, Eselshöhe, Gartenstadt, Haardt, Hochfeld und Steinberg vorzufinden) 2

Zwischensumme ZS 1: Punkte

Abzüge für:

- nicht abgeschlossene Wohnung 1
- ungünstiger Wohnungsgrundriss (z.B. gefangene Räume) 1
- Raumhöhe niedriger als 2,30 m 1
- weder Keller noch Dachboden über 5 qm Nutzfläche 1
- kein Aufzug vorhanden bei Wohnungen ab dem III. Obergeschoss und höher 1

- Lärmbelästigung bzw. andere negative Umwelteinflüsse (kommen mehrere negative Umwelteinflüsse zusammen, ist ein entsprechend höherer Abzug vorzunehmen) 1

Zwischensumme ZS 2 : Punkte

Ergebnis ZS 1 - ZS 2 : Punkte

Bestimmung der Wohnungsqualität :

ein Punkt oder weniger : **einfach**
zwei bis vier Punkte : **mittel**

fünf bis sieben Punkte : **gut**
acht oder mehr Punkte : **sehr gut**

Sinn und Zweck des Mietspiegels

Die Tabelle stellt keine Preisfestsetzung dar. Sie ist lediglich als Richtlinie zu verstehen und soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, in eigener Verantwortung die Miete zu vereinbaren.

Aus der Tabelle ist kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete abzuleiten.

Die Sätze gelten bis auf Weiteres. Zu gegebener Zeit wird eine Angleichung an das veränderte Preisniveau erfolgen.

Für welche Wohnungen gilt der Mietspiegel?

Die Tabelle gilt nur für freifinanzierte Wohnungen.

Sie ist nicht auf die mit öffentlichen Mitteln im Sinne der Wohnungsbaugesetze errichteten Wohnungen (Sozialwohnungen) anwendbar, solange Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz bestehen.

Was beinhalten die Tabellensätze?

In den Tabellensätzen sind neben der Grundmiete die Abschreibung, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis enthalten.

Es wird davon ausgegangen, dass der Mieter nur die Kosten für Kleinreparaturen trägt.

Was ist in den Tabellensätzen nicht enthalten?

In den Tabellensätzen sind die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

Zu den Betriebskosten gehören u. a. die Aufwendungen für

- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Wasserversorgung
- Heizung und Warmwasserversorgung einschl. Wartung
- Aufzug
- Müllabfuhr
- Entwässerung
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Beleuchtung (Außen- und Treppenhausbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Hauswart
- Betrieb der Gemeinschaftsantenne

Ferner sind in der Tabelle die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

Anwendung des Mietspiegels

Bei der Festsetzung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung zunächst nach Wohnungsgröße, Grundausstattung und Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen. Danach ist anhand des Punktesystems die Bestimmung der Wohnungsqualität vorzunehmen.

Bei Anwendung der Tabelle ist der Gebrauchswert der Ausstattung zu berücksichtigen. Eine Wohnung mit freistehender Badewanne, mit Ölfarbenanstrich und Kohlebadeofen hat einen geringeren Gebrauchswert als eine Wohnung mit zeitgemäßer Badeinrichtung. Aber auch die Stockwerkslage kann den Preis beeinflussen.

Zudem ist der vom Vermieter gebotene Zustand der Wohnung wichtig. Eine gut instand gehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann eine höhere Wohnungsqualität aufweisen als eine besser ausgestattete, aber vernachlässigte Wohnung.

Die jeweiligen Mietpreisspannen der Tabellensätze zeigen, dass auch für vergleichbare Wohnungen unterschiedliche Mieten vereinbart werden können. Für Wohnungen mit Bestausstattung in hervorragender Wohnlage sind in Einzelfällen auch über die Tabellensätze hinausgehende Mieten nicht ausgeschlossen.

Bei einer umfassenden Modernisierung der Wohnung gemäß § 555 b BGB (siehe Anlage 2) ist zu beachten, dass anstelle des Baujahres das Jahr der Modernisierung tritt, wenn die Wohnung nach der Modernisierung in ihrer Ausstattung einer neu geschaffenen Wohnung entspricht. Bei Teilsanierung gemäß § 555 b Nrn. 1, 3, 4, 5 oder 6 wird auf § 559 BGB verwiesen.

Was wird unter dem Begriff Zentralheizung verstanden?

Unter Zentralheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Versorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral-Etagenheizungen gehören hierzu Ölöfen, die an eine zentrale Ölversorgung angeschlossen sind. Gaseinzelöfen und Nachtstromspeicheröfen fallen ebenfalls unter den Begriff Zentralheizung, wenn sie in allen Wohn- und Schlafräumen vom Vermieter eingerichtet wurden, da sich der Bedienungskomfort von dem einer Zentralheizung kaum unterscheidet.

Soweit eine ausreichende Beheizung auch ohne einen Heizkörper im Schlafräum erreicht wird, findet der Begriff Zentralheizung ebenfalls Anwendung, wenn die sonstigen Merkmale einer Zentralheizung vorliegen.

Wie ist bei Wohnungen ohne Bad, Dusche und Zentralheizung zu verfahren?

Für Wohnungen, die weder über ein/e vom Vermieter eingerichtetes Bad / eingerichtete Dusche noch über eine Zentralheizung verfügen, kann ein Abschlag von 20 % des jeweiligen Tabellensatzes vorgenommen werden.

Gesetzliche Bestimmungen (siehe Anlage 2)

Am 01.09.2001 ist das Mietrechtsreformgesetz in Kraft getreten und in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingestellt worden. Weitere wesentliche Änderungen traten zum 01.05.2013 in Kraft (Schwerpunkte: Energetische Sanierung, Modernisierung).

Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist in den §§ 558 ff BGB geregelt. Für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren gilt die Kappungsgrenze von 20 % (§ 558 Abs. 3 BGB).

Neben dem „einfachen“ Mietspiegel sieht das Gesetz auch „qualifizierte“ Mietspiegel vor (§ 558 d BGB).

Der Mietspiegel der Stadt Schweinfurt in der vorliegenden Fassung erfüllt nicht die Voraussetzungen, die an einen „qualifizierten“ Mietspiegel gestellt werden.

Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude - Energieeinsparverordnung (EnEV), Anlage 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

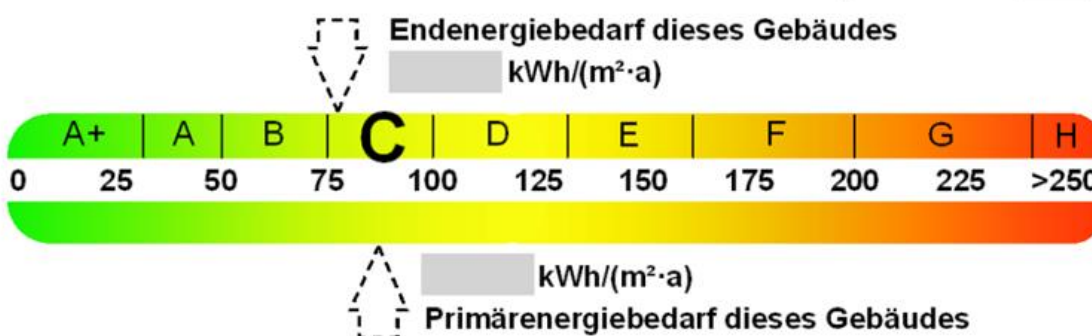
Registriernummer ²

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

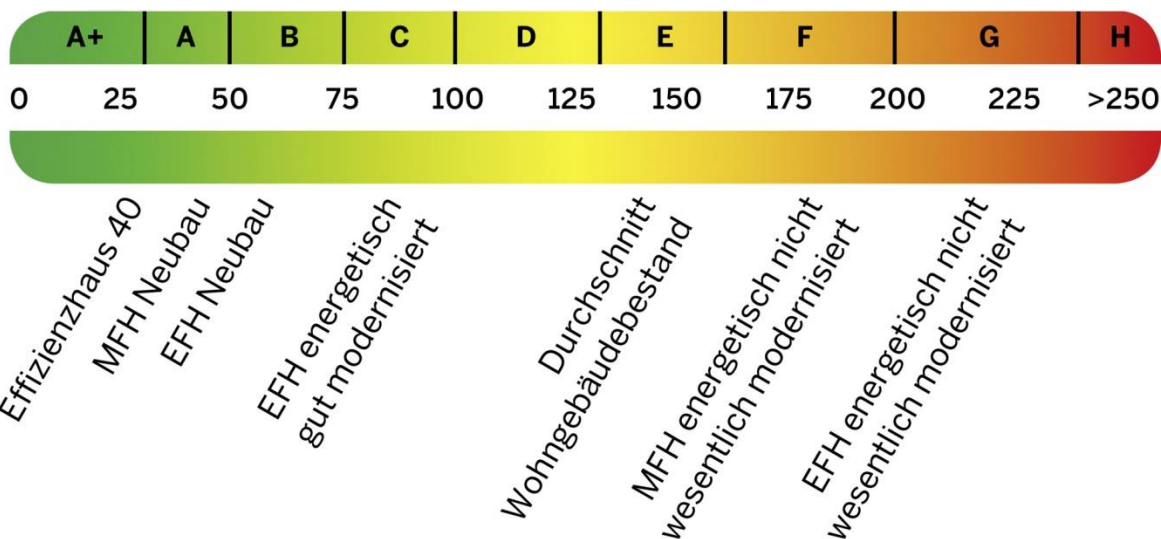
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie



Rechtsgrundlagen für Mietverhältnisse

**Auszug aus dem BGB in der gültigen Fassung,
ausgenommen Kapitel 2, Unterkapitel 1a
(§§ 556d – 556g – Miethöhe in Gebieten mit angespannten
Wohnungsmärkten)**

Kapitel 1a - Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

**§ 555a
Erhaltungsmaßnahmen**

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**§ 555b
Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

**§ 555c
Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

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

**§ 555d
Duldung von Modernisierungsmaßnahmen,
Ausschlussfrist**

(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.

(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.

(5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(6) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.

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

**§ 555e
Sonderkündigungsrecht des Mieters bei
Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

(2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend.

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

**§ 555f
Vereinbarungen über Erhaltungs- oder
Modernisierungsmaßnahmen**

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
3. künftige Höhe der Miete.

**Kapitel 2 – Die Miete
Unterkapitel 1 – Vereinbarungen über die Miete**

**§ 556
Vereinbarungen über Betriebskosten**

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der

Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556b

Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

(2) ¹Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung auf Grund der §§ 536a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. ²Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556c

Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten

(Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.

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

Unterkapitel 2 – Regelungen über die Miethöhe

§ 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 § 557 a oder als Indexmiete nach § 557 b 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.

§ 557a

Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

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

§ 557b

Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.

Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(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 § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a 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 (§§ 558 c, 558 d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e),
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 (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d 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 § 558 c Abs. 3 oder § 558 d 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 § 558 a 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.

§ 558e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555 d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

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

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens.

Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

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

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a erläutert wird. § 555 c Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate,

1. wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555 c Abs. 1 und 3 bis 5 angekündigt hat, oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

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

§ 560 Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

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

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach den § 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.