



Dresden.
Dietzger



Dresdner Mietspiegel 2015

Inhalt

Vorwort

Partner bei der Erstellung des Mietspiegels 4

Was ist ein Mietspiegel? 5

■ Einführung	5
■ Aufgaben	5
■ Geltungsbereich	6
■ Rechtsgrundlagen	6

Welche Vergleichskriterien gibt es? 7

■ Wohnungsgröße	7
■ Beschaffenheit	7
■ Ausstattung	7
■ Wohnlage	9
■ Energetische Beschaffenheit	12

Mietspiegeltabelle 13

Wie ist der Mietspiegel anzuwenden? 14

■ Mietpreis	14
■ Mietpreisspannen	14
■ Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	14
■ Berechnungsschemata	17

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch 18

Wohnlagekarte 10

Anhang 19

■ Service	19
-----------	----

Vorwort

Liebe Dresdnerinnen und Dresdner,

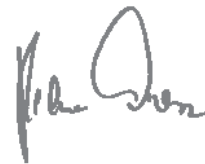
die neuesten Zahlen aus der Bevölkerungsprognose belegen es: Dresden wächst und wächst und wächst – durch Zuzug, durch eine höhere Lebenserwartung und durch steigende Geburtenzahlen. Das zeigt, Dresden ist eine attraktive Stadt. Hier lässt es sich gut leben. Mit den steigenden Einwohnerzahlen wächst auch die Nachfrage nach Wohnungen. Umso wichtiger ist es, ein aussagekräftiges, auf verlässlichen Daten beruhendes Instrument für den Dresdner Wohnungsmarkt zu haben. Das liegt mit dem neunten Mietspiegel vor.

Wem hilft der Mietspiegel? Mit Hilfe der ortsüblichen Vergleichsmiete können Mieterinnen und Mieter geplante Mieterhöhungen für ihre bestehenden Mietverträge prüfen. Vermietern dient die Publikation dazu, die Rechtmäßigkeit ihrer Mietpreise sicherzustellen. Der Mietspiegel hilft so, langwierige und teure Rechtsstreitigkeiten um die zulässige Miete zu vermeiden.

Wie entsteht der Mietspiegel? Das Chemnitzer Markt- und Meinungsforschungsinstitut Chempirica befragte rund 2 500 Mieter zu ihrer Wohnsituation. Außerdem stellten Vermieter Daten von rund 1 500 Wohnungen zur Verfügung. Damit beruht der Mietspiegel auf sehr umfangreichen, belastbaren Zahlen zu den Mieten in Dresden und wurde von allen beteiligten Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt.

Mein Dank gilt allen Dresdnerinnen und Dresdnern, die geduldig Fragen zu Miete und Ausstattung ihrer Wohnung beantwortet und so wesentlich zur Erstellung des Mietspiegels beigetragen haben. Weiterhin danke ich den großen Wohnungsunternehmen, die umfangreiche Daten beigesteuert haben. Mein Dank geht auch an den Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. sowie Haus & Grund Dresden, die in der Projektgruppe Mietspiegel das Gelingen dieses Mietspiegels unterstützten.

Liebe Leserinnen und Leser, ich bin davon überzeugt, dass auch der neunte Dresdner Mietspiegel zu Transparenz und Rechtsfrieden auf dem Dresdner Wohnungsmarkt beiträgt. Ich wünsche mir, dass Dresden auch weiterhin eine wachsende Stadt bleibt.



Helma Orosz
Oberbürgermeisterin der
Landeshauptstadt Dresden

Partner bei der Erstellung des Mietspiegels

Für die besondere Unterstützung, die seit vielen Jahren von den Vertretern der Mieter und Vermieter bei der Erarbeitung des Mietspiegels erfolgt, bedankt sich die Landeshauptstadt Dresden ausdrücklich bei den Vorstän-

den, Geschäftsführern und den Mitarbeitern dieser Unternehmen. An der Erarbeitung des Mietspiegels sind unmittelbar beteiligt:

- der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.



- die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dresden-Ost e.G.



- der Haus & Grund Dresden e.V.



- die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG



- die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG



- die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG



- die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden e.G.



- Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG



- die Gagfah Group



- die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG



Was ist ein Mietspiegel?

■ Einführung

Der neunte Dresdner Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Dresden üblicherweise gezahlten Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Er ist das Ergebnis gemeinsamer Arbeit einer Projektgruppe, in der die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter mitgewirkt haben. Sie erkennen das Resultat an und tragen es ausdrücklich mit.

Mitglieder der Projektgruppe „Dresdner Mietspiegel“ sind

- Mieterverein Dresden und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Dresden e. V., Regionalverband
- GAGFAH GROUP
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden e. G. als Vertreter des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
- Richter des Amtsgerichtes Dresden
- Landeshauptstadt Dresden
- Sozialamt, Sozialplanung (federführend)
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle

Für den Mietspiegel 2015 wurde, neben der Datenbereitstellung durch Vermieter, die Datenerhebung auch wieder im Rahmen einer mündlichen Mieterbefragung durchgeführt. Im Ergebnis konnten qualitativ hochwertige Daten für die Auswertung bereitgestellt werden. In die Erstellung der Mietpreistabelle sind insgesamt 3 948 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 1. April 2014 gezahlten Mieten in Euro.

Um die Vergleichbarkeit der Wohnungen innerhalb der Ausstattungsklassen zu gewährleisten, gibt es eine weitere Ausstattungsklasse. Diese neue Ausstattungsklasse VI umfasst ein Wohnungsmarktsegment mit hochwertiger und exklusiver Ausstattung. Dadurch können gut ausgestattete Wohnungen in der Ausstattungsklasse V und hochwertige oder exklusive Wohnungen in der Ausstattungsklasse VI preislich besser abgebildet werden. Für die bisherige Ausstattungsklasse 1 konnten nicht genügend Wohnungen erhoben werden, diese Klasse erscheint daher in der neuen Mietspiegeltabelle nicht mehr.

Die Einordnung einer Wohnung in eine Ausstattungsklasse muss anhand des vorliegenden Mietspiegels vorgenommen werden, sie kann sich gegenüber dem alten Mietspiegel geändert haben. Zur Verdeutlichung dieser Änderung werden die Ausstattungsklassen nicht mehr mit 1 bis 6, sondern mit I bis VI bezeichnet.

Berücksichtigung findet weiterhin der Energiebedarfsausweis, der in der Baualtersgruppe 1946 bis 1990 alternativ für die Ausstattungsmerk-

male „zeitgemäße Außenwandwärmedämmung“ und „zeitgemäße Fenster“ angewendet werden kann.

Für die wissenschaftliche Begleitung, die Auswertung der Befragung und die Erarbeitung der Mietspiegeltabelle war das Marktforschungsinstitut Chempirica, in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Statistikstelle, verantwortlich. Chempirica führte auch die mündliche Mieterbefragung durch.

■ Aufgaben

Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Gemeinde und dient als Instrument zur Begründung oder Ablehnung von Mieterhöhungsverlangen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt wird.

Der § 558a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt Mieterhöhungsverlangen begründet auf

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- drei vergleichbare Wohnungen.

Es wird allgemein anerkannt, dass insbesondere in größeren Städten ein Mietspiegel das geeignetste Mittel ist, die Berechtigung bzw. Angemessenheit von Mieterhöhungsverlangen festzustellen und zu überprüfen. Mittels eines Mietspiegels kann im Einzelfall auch festgestellt werden, ob möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt.

Der Mietspiegel ermöglicht den Dresdner Mietern und Vermietern die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf relativ unkomplizierte und kostensparende Weise.

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf repräsentativer Datenbasis, erstellt worden sein.
- Er muss von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein.

- Er muss im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Nach vier Jahren muss er neu erstellt werden.

Der Dresdner Mietspiegel erfüllt diese Voraussetzungen. Damit wird er das vorrangige Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren in der Landeshauptstadt Dresden.

Selbst wenn ein Vermieter sein Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a BGB stützt, muss er dem Mieter zusätzlich die Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsschreiben mitteilen.

Es gilt nach § 558d Abs. 3 BGB die Vermutung, dass der qualifizierte Mietspiegel tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegelt. Damit kommt ihm auch im Mieterhöhungsprozess eine größere Bedeutung zu. Das heißt, auch die Gerichte müssen ihn zwingend beachten (siehe dazu auch Zitat des Gesetzestextes im Abschnitt „Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch“).

■ Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 1. Januar 2015 und ist grundsätzlich für Wohnungen des freien Wohnungsmarktes in Dresden anzuwenden.

Nicht anzuwenden ist der Mietspiegel bei:

- vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung,
- Erhöhungsverlangen innerhalb der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen,
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch Baudarlehen MB 10 (einkommensabhängig), Baudarlehen MB 12 (Teil C), alternative Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden,
- Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art,
- Wohnungen mit weniger als 24 m² Wohnfläche,
- Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung sowie Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette,
- verbilligt gemieteten Dienst- oder Werkswohnungen,
- ganz oder teilweise gewerblich genutzten Wohnungen (nicht nur einzelnes Arbeitszimmer),
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, zum Beispiel wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind,
- möbliert vermieteten Wohnungen (eine Einbauküche oder Einbauschränke gelten nicht als möbliert),
- ganz oder teilweise untervermieteten Wohnungen,
- Wohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern.

Mieterhöhungen für diese Wohnungen können nicht mit dem Mietspiegel begründet werden. Sind sich die Mietparteien jedoch darüber einig, bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB trotzdem auf den Mietspiegel Bezug zu nehmen, so empfiehlt sich, die üblichen Entgelte für weitgehend vergleichbare Wohnungen aus der Mietspiegeltabelle zu entnehmen und durch angemessene Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

■ Rechtsgrundlagen

Der Vermieter kann entsprechend § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen, wenn

- 1. der Mietzins von Erhöhungen nach den § 559 bis 560 BGB (Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen oder Betriebskostenerhöhungen - d. Red.) abgesehen, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
- 2. der verlangte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, 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 (Betriebskosten oder Nebenkosten) abgesehen, geändert worden sind.
- 3. der Mietzins innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, sich nicht um mehr als zwanzig vom Hundert (Kappungsgrenze) erhöht. In Gebieten, die die Landesregierung als Gebiete mit nicht ausreichender Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen bestimmt hat, beträgt dieser Prozentsatz fünfzehn Prozent.

Grundlage für die Erarbeitung des Mietspiegels sind die Empfehlungen der §§ 558c und 558d BGB.

Welche Vergleichskriterien gibt es?

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen herangezogen. Im Mietspiegel werden die Wohnungen deshalb nach bestimmten Vergleichskriterien unterschieden. Diese nachfolgend aufgeführten Vergleichskriterien sind bestimmend für die Struktur der Mietspiegeltabelle.

In den Fällen, wo keine ausreichende statistische Sicherheit für eine Differenzierung gegeben ist, werden Tabellenfelder zusammengefasst. Darüber hinaus konnten für Wohnungen der Ausstattungsklasse VI in der Baualtersklasse 1946 bis 1990 auf Grund zu geringer Fallzahlen keine statistisch gesicherten Werte ermittelt werden.

■ Wohnungsgröße

Die Wohnungen werden in folgende drei Größenklassen unterteilt:

- 24–50 m²
- 51–75 m²
- ab 76 m²

■ Beschaffenheit

Für das Kriterium Beschaffenheit ist das Baujahr des Gebäudes in Verbindung mit der Ausstattungsqualität der Wohnung zu beurteilen.

Gebäude bzw. Wohnungen werden in vier Baualtersgruppen eingeteilt:

- errichtet bis 1918
- errichtet zwischen 1919 und 1945
- errichtet zwischen 1946 und 1990
- errichtet nach 1990

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersgruppe einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei Wiederaufbau, Wiederherstellung (zum Beispiel bei starker Beschädigung oder Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse unter anderem Kriegseinwirkungen), Ausbau und Erweiterung (zum Beispiel Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in die Mietspiegeltabelle die (Wieder-) Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.

■ Ausstattung

Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten bzw. finanzierten Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Der Mietspiegel unterscheidet sechs Ausstattungsklassen:

- Ausstattungsklasse I:
Wohnungen mit einer der nachfolgenden Eigenschaften:
 1. mit (zeitgemäßem) Bad /ohne Sammelheizung,
 2. ohne Bad/mit (zeitgemäßer) Sammelheizung,
 3. mit Bad und Sammelheizung, beide nicht zeitgemäß
- Ausstattungsklasse II:
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie ein bis zwei der folgenden zehn Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung):
 - zeitgemäßes Bad,
 - zeitgemäße Sammelheizung,
 - zeitgemäße Fenster,
 - zeitgemäße Außenwandwärmeeisämmung,
 - zeitgemäße Elektroinstallation,
 - zeitgemäße Küche,
 - Balkon, Loggia, Terrasse oder Veranda,
 - bauliche Besonderheiten
 - wertige Zusatzausstattung
 - exklusives Wohnen
- Ausstattungsklasse III:
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie drei bis vier der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)
- Ausstattungsklasse IV:
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie fünf bis sechs der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)
- Ausstattungsklasse V:
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie sieben bis acht der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)

- Ausstattungsklasse VI:
Wohnungen mit Bad und Sammelheizung sowie neun bis zehn der zehn oben genannten Ausstattungsmerkmale (darunter zeitgemä-
Bes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)

Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen und Begriffsdefinitionen

a. Sammelheizung

Hierzu zählen alle Heizungen, bei denen die Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die automatisch, ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter, die Räume der Wohnung angemessen erwärmen. Nicht unter den Begriff Sammelheizung fallen:

- Einzelöfen,
- Kachelöfen – Mehrraumheizung,
- elektrische Nachstromspeicher Heizung mit einzeln regelbaren Geräten, auch raumthermostat geregelter Wärmeabgabe und automatischer Aufladung,
- Heizung mit Gaseinzelöfen oder Gasaußenwandöfen,
- Heizung mit Öleinzelöfen, auch wenn diese das Öl von einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage erhalten.

zeitgemäße Sammelheizung

Eine zeitgemäße Sammelheizung ist vorhanden, bei

- einem modernen Heizungssystem/Kompaktstation (zum Beispiel Heizkessel, Fernwärme) und
- einer zentralen Regelungstechnik (am Wärmeerzeuger) und Thermostatventilen an den Heizkörpern

b. Bad

Unter einem Bad ist ein separater Raum zu verstehen, der mit einer Badewanne oder einer Dusche ausgestattet ist und eine Warmwasserversorgung bietet; ein kohlebeheizter Badeofen genügt.

zeitgemäßes Bad

Ein zeitgemäßes Bad ist vorhanden, wenn es über mindestens vier der nachfolgend genannten fünf Ausstattungsmerkmale verfügt:

- zeitgemäße Sanitärobjekte/-armaturen (zum Beispiel Einhebelmischbatterien),
- Wände im Nassbereich (Badewanne/Dusche) bis mindestens 1,50 m Höhe gefliest,
- alle Wände bis mind. 1,50 m Höhe gefliest,
- der Boden ist gefliest oder mit Naturstein oder ähnlichem ausgelegt,
- die Badewanne/Duschwanne ist fest eingebaut (Sockel gefliest).

c. zeitgemäße Fenster

Als zeitgemäße Fenster gelten Isolierglasfenster, wärmeisolierverglaste Fenster oder nach 1990 neu eingebaute Kastendoppelfenster in den Haupträumen bzw. in mehr als der Hälfte der Räume.

d. zeitgemäße Außenwandwärmeschutz

Eine zeitgemäße Außenwandwärmeschutz wird erreicht durch

- Bausubstanz, zum Beispiel Mauerstärke oder

- zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, zum Beispiel durch Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmeschutzverbundsysteme).

Als zeitgemäße Außenwanddämmung gilt, wenn das Gebäude ab 1995 errichtet oder ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde.

Die Anforderungen gelten auch für andere Gebäude als erfüllt, wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994 bezüglich Wärmedämmung eingehalten wird. Denkmalgeschützte Gebäude sind davon ausgenommen.

e. zeitgemäße Elektroinstallation

Das Vorhandensein einer ausreichend hohen Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betreiben moderner Haushaltgeräte gilt als zeitgemäße Elektroinstallation. Der Grad einer guten Elektroinstallation wird besonders an der Zahl der installierten Stromkreise und Steckdosen gemessen.

f. zeitgemäße Küche

Eine zeitgemäße Küche ist vorhanden, wenn zwei der drei folgenden Merkmale erfüllt sind:

- gefliester Arbeitsbereich (sogenannter Fliesenspiegel),
- gefliester Küchenfußboden (oder mit Naturstein oder ähnlichem ausgelegt),
- Fenster bzw. Balkontür.

g. Balkon, Loggia, Terrasse oder Veranda

Auf dem Balkon sollen sich mindestens zwei Personen aufhalten können. Nicht gemeint sind sogenannte Austritte.

h. Bauliche Besonderheiten

Eine bauliche Besonderheit der Wohnung liegt vor, wenn mindestens zwei der fünf folgenden Merkmale erfüllt sind:

- hochwertige Fußböden,
- Bad-Sonderausstattung,
- architektonische Besonderheiten/besondere Ausstattung,
- Aufzug in Gebäuden bis 5 Vollgeschossen,
- zweites Innen-WC.

hochwertige Fußböden

Hochwertige Fußböden sind in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (bezogen auf deren Grundfläche) vorhanden.

Dazu zählen Echtholzparkett, Fertigparkett, Holzdielen, Fliesen, Marmorböden oder gleichwertige Natursteine, **kein Laminat**.

Bad-Sonderausstattung

Eine Bad-Sonderausstattung ist vorhanden, wenn mindestens drei der folgenden sieben Merkmale erfüllt sind:

- Badezimmermöbel vom Vermieter gestellt,
- Badfenster,
- zusätzliches, zweites Waschbecken im Bad,
- alle Wände sind mindestens 2 m gefliest (Türhöhe),
- Handtuchwandheizkörper,
- Bad mit Wanne und separater Dusche,
- Fußbodenheizung.

architektonische Besonderheiten/besondere Ausstattung

- architektonische Besonderheiten: Maisonette-/Penthouse-/Galerie-/Attikawohnung,
- besondere Ausstattung: aufwendiger Stuck, besondere Deckenausstattung.

Aufzug in Gebäuden bis fünf Vollgeschossen

Wenn die Wohnung im 1. bis 4. Obergeschoss liegt und ein Aufzug vorhanden ist.

i. Wertige Zusatzausstattung

Das Ausstattungsmerkmal wertige Zusatzausstattung ist durch das Vorhandensein von mindestens einem der drei folgenden Merkmale gekennzeichnet:

- Einbauküche (nach 1990 eingebaut und mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, so dass folgende Funktionen möglich sind: Kochen, Backen, Spülen, Kühlen, Aufbewahren) bzw. „hochwertige“ Einbauküche vorhanden,
- kostenfreier Stellplatz (Kfz-Abstell-/Unterstellmöglichkeit auf dem Grundstück des Wohngebäudes in der Grundmiete enthalten),
- zweites Bad (mit Wanne oder Dusche).

j. Exklusives Wohnen

Das Ausstattungsmerkmal Exklusives Wohnen ist durch das Vorhandensein von mindestens zwei der folgenden fünf Merkmale gekennzeichnet:

- große Dachterrasse/großer Balkon ab 10 m² bzw. zwei Balkone bzw. großer Garten oder parkähnliches Grundstück,
- funktionstüchtiger Kamin,
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung,
- hochwertige Einbauküche: nach 1990 eingebaut und mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, so dass folgende Funktionen möglich sind: Kochen, Backen, Spülen, Kühlen, Aufbewahren; hochwertige Materialien und energieeffiziente Geräte (Herd mit Cerankochfeld, Induktionsherd, Kühlschrank, fest eingebaute Geschirrspülmaschine und Mikrowelle, Dunstabzugshaube, hochwertige Möbel und Arbeitsplatten, zum Beispiel Granit),
- hochwertige Sanitärobjekte (zum Beispiel freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen oder ähnliches, Regendusche, Bidet, Designobjekte).

Wohnlage

In Dresden erfolgt eine Einteilung in drei Wohnlagestufen:

- einfache Wohnlage,
- mittlere Wohnlage und
- gute Wohnlage.

Der Wohnlagebeurteilung liegen die gleichen Kriterien zugrunde, die schon bei der Erstellung der vorangegangenen Mietspiegel verwendet wurden. Die bisherige Anwendungspraxis und weitere methodische Untersuchungen, einschließlich Städtevergleiche, bestätigen sowohl Inhalt wie Gewichtung dieser Kriterien. Dennoch sollten konkrete Wohnlageeinstufungen zurückhaltend vorgenommen und nicht als endgültig angesehen werden.

Die Aussagen der Wohnlagekarte (siehe Seiten 10–11) dienen zur Orientierung. Hierbei ist zu beachten, dass der gewählte Maßstab den notwendigen Generalisierungen entspricht, das heißt, dass Vereinfachungen der Darstellungsgenauigkeit bzw. der Detailtreue unvermeidbar sind. In den einfachen, mittleren und guten Wohnlagestufen sind folglich auch manche hiervon abweichende Einzellagen enthalten.

Die Wohnlagebewertung berücksichtigt viele Einzelmerkmale:

Das wichtigste Kriterium für die Charakterisierung eines Wohngebietes ist die Siedlungsstruktur. Damit sind die bauliche Struktur sowie die sich daraus ergebende Bevölkerungsdichte im Umkreis, das heißt im Bereich mehrerer Straßenzüge, gemeint. Darüber hinaus fließen insbesondere Erreichbarkeiten und Umfeldsituationen in die Beurteilung ein.

Zunächst ist zu prüfen, ob eine Einstufung in die mittlere Wohnlage angemessen ist.

Eine mittlere Wohnlage in Dresden ist im Wesentlichen durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Siedlungsstruktur: Offene oder geschlossene Bauweise mit in der Regel drei bis fünf Vollgeschossen.
- ÖPNV: Innenstadt ist ganztägig durch öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.
- Nahversorgung: Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- Soziale Infrastruktur: Es liegt eine zufriedenstellende Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten sowie Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs und ähnlichem vor.

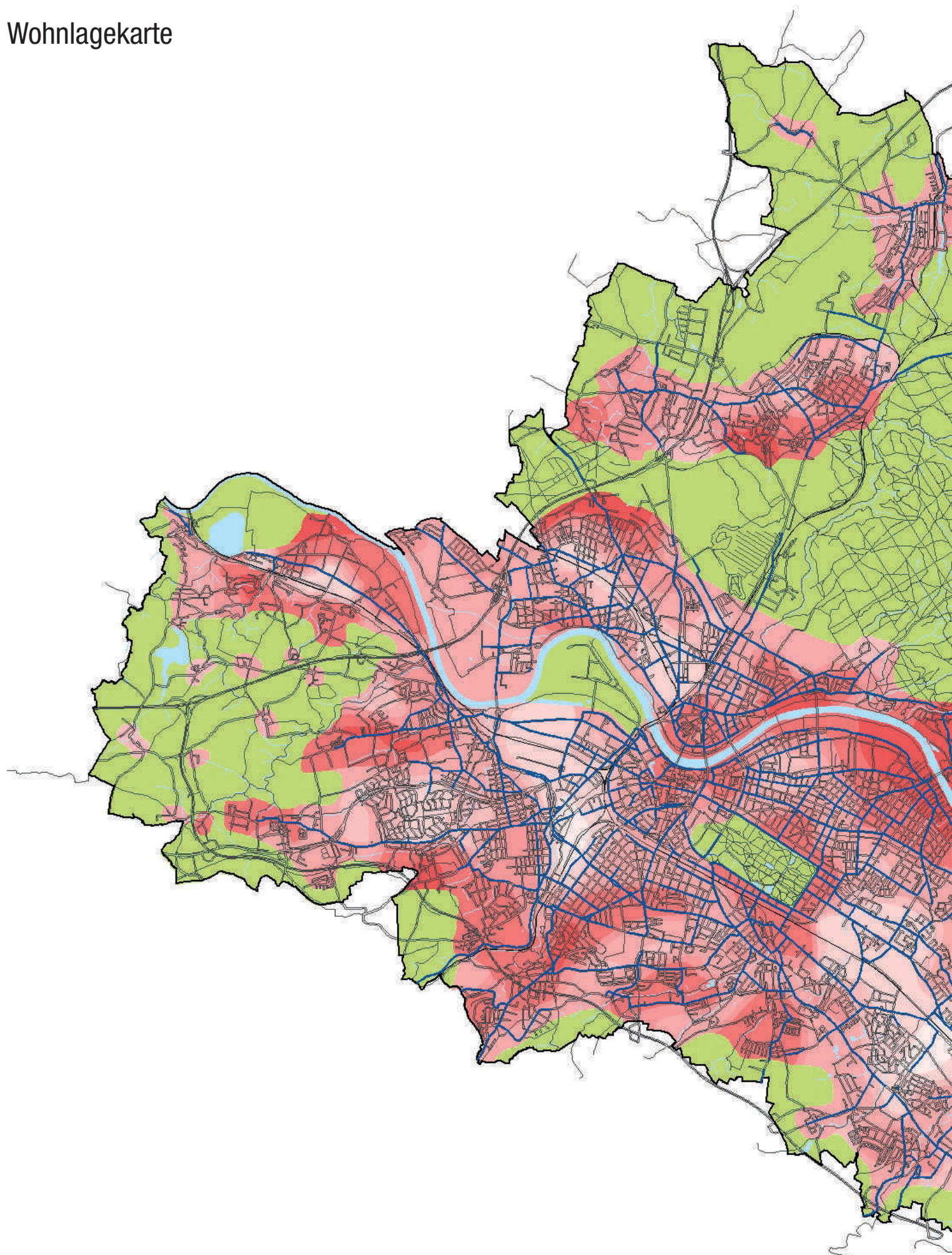
Abweichungen von den für die mittlere Wohnlage als typisch angeführten Merkmalen rechtfertigen nicht automatisch die Einstufung in die einfache Wohnlage (zum Beispiel höhere Geschosshöhe).

Die gute und einfache Wohnlage ergibt sich aus den auf Seite 12 aufgeführten Merkmalen, die einerseits wohnlageverbessernd und andererseits wohnlagemindernd sind. Eine unmittelbare Lage an lärmbelasteten Straßen [vgl. Wohnlagekarte, Schallimmission - Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung > 60 dB (A)-Tag (6-22 Uhr)] führt auch bei ansonsten positiv zu bewertenden Merkmalen in der Regel zur Abwertung von der guten in die mittlere oder von der mittleren in die einfache Wohnlagestufe.

Bei der mittleren Wohnlage gleichen sich positive und negative Merkmale weitgehend aus.

Es ist sorgfältig zu prüfen, ob hiervon abweichend die Merkmale einer guten oder einer einfachen Wohnlage eindeutig überwiegen. Selbstverständlich ist es dabei nicht erforderlich, dass sämtliche zuvor aufgeführten erhöhenden oder mindernden Einzelmerkmale zutreffend sind.

Wohnlagekarte





Landeshauptstadt
Dresden

Wohnlagekarte



Die Wohnlagekarte ist eine Orientierungshilfe. Die konkreten Verhältnisse des Wohnumfeldes können im Einzelfall eine abweichende Einstufung rechtfertigen. Für die Beurteilung der Wohnlageeinstufung ist die Wohnlagebeschreibung der Mietspiegelbroschüre heranzuziehen. Unmittelbare Anliegerwohnungen des dargestellten Straßennetzes rechtfertigen in der Regel eine Einstufung in die nächstniedrigere Wohnlagestufe. Dies gilt ggf. auch für Wohnungen an weiteren Straßenabschnitten, die vergleichbaren Schallimmissionen ausgesetzt sind.

Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel

- Sozialamt, Abt. Integration/
Eingliederungsleistungen
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle

Bearbeitungsstand: Oktober 2014

Maßstab: 1:90.000

Wohnlagemindernde Merkmale	Wohnlageverbessernde Merkmale
Siedlungsstruktur	
■ geschlossene Bebauung ■ überdurchschnittlich hohe Wohndichte ■ große Wohnblocksiedlungen mit zahlreichen vielgeschossigen Gebäuden (mehr als fünf Vollgeschosse)	■ offene bzw. aufgelockerte Bauweise ■ geringe Wohndichte ■ niedrige Geschosshöhen ■ ansprechende Gestaltung (zum Beispiel Stadt- und Würfelhäuser) ■ Reihenhäuser ■ überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser ■ villenartige Wohngegend
Nahversorgung	
■ fehlende oder unzureichende Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs	■ gute Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
Soziale Infrastruktur	
■ fehlendes oder ungenügendes Angebot an Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw.	■ überdurchschnittliche Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw.
Sonstige Merkmale	
■ größere Entfernung zur Natur und Landschaft ■ unmittelbare Nähe zu störenden Industrie- und Gewerbebetrieben, Ver- und Entsorgungsanlagen oder Verkehrsanlagen ■ fehlende oder geringe Durchgrünung des Wohngebietes ■ ungünstige Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln ■ starke Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche	■ Nähe zur Natur und Landschaft bzw. großen Parkanlagen ■ Nähe zu wertvoller denkmalgeschützter Bausubstanz ■ gute Durchgrünung des Wohngebietes (zum Beispiel Vorgärten, Straßenbäume) ■ gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln ■ geringe Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche

■ Energetische Beschaffenheit

Die energetische Beschaffenheit geht über die Ausstattungsmerkmale „zeitgemäße Sammelheizung“, „zeitgemäße Fenster“ und „zeitgemäße Außenwandwärmeeisung“ oder über einen Energieausweis in die Bewertung ein.

Energieausweis

Mit dem Energieausweis wird die energetische Qualität eines Gebäudes und seiner Heizanlage bewertet. Energieausweise sind ab dem Datum der Ausstellung zehn Jahre gültig. Ein Energieausweis kann auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) oder des gemessenen Energieverbrauchs (Energieverbrauchs-ausweis) erstellt werden.

Wurde für ein Gebäude in der Baualtersgruppe 1946 – 1990 der Energiebedarfsausweis erstellt, kann dieser bei einem Endenergiebedarf kleiner 180 kWh/Quadratmetera alternativ für die Ausstattungsmerkmale „zeitgemäße Fenster“ und „zeitgemäße Außenwandwärmeeisung“ gelten.

Mietspiegeltabelle

Ausstattung	Baualter Wohnlage	bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
		24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²
AK I	einfach												
	mittel												
	gut												
AK II (1-2 ZIMM)	einfach												
	mittel												
	gut												
AK III (3-4 ZIMM)	einfach												
	mittel												
	gut												
AK IV (5-6 ZIMM)	einfach												
	mittel												
	gut												
AK V (7-8 ZIMM)	einfach												
	mittel												
	gut												
AK VI (9-10 ZIMM)	einfach												
	mittel												
	gut												
Mietspiegel Dresden 2015 Legende: Spanne Mittelwert * fehlende Werte / zu geringe Fallzahl													
AK I	einfach	5,13 - 6,49 5,77	4,78 - 6,07 5,49	5,00 - 6,05 5,45	5,03 - 6,07 5,50			4,20 - 5,65 4,90	4,09 - 5,22 4,67	3,65 - 4,47 4,10			
	mittel	5,17 - 6,71 5,95	5,12 - 6,20 5,62	4,85 - 5,98 5,47	5,23 - 6,15 5,75	5,08 - 6,10 5,62		5,25 - 6,22 5,71	4,66 - 5,97 5,31	4,52 - 5,75 5,01	5,45 - 6,68 6,04		
	gut	5,68 - 6,85 6,16	5,29 - 6,31 5,82	5,33 - 6,35 5,96				5,33 - 6,50 5,91	4,80 - 6,00 5,50	4,87 - 6,10 5,43			
AK II	einfach	5,78 - 7,08 6,46	5,30 - 6,57 5,99	5,08 - 6,94 5,88	5,00 - 6,12 5,55	4,50 - 6,22 5,40		5,20 - 6,53 5,88	4,59 - 6,50 5,46		5,71 - 7,31 6,43	5,57 - 6,63 6,14	5,44 - 6,48 5,89
	mittel	5,90 - 7,13 6,52	5,52 - 6,86 6,14	5,36 - 7,00 6,17	5,20 - 6,30 5,71	5,40 - 6,85 6,08			5,00 - 6,40 5,71	4,64 - 6,10 5,36	6,00 - 7,20 6,62	5,83 - 7,00 6,44	5,79 - 6,96 6,28
	gut		5,59 - 6,84 6,29	5,67 - 7,20 6,45	5,30 - 6,79 6,01	5,46 - 7,00 6,26		5,26 - 6,62 5,91	5,07 - 6,50 5,73		6,41 - 7,71 7,01	6,00 - 7,30 6,64	5,96 - 7,22 6,60
AK III	einfach				6,10 - 8,00 6,88							5,84 - 8,17 6,93	
	mittel												
	gut				5,93 - 8,06 6,99							6,63 - 7,99 7,29	

Wie ist der Mietspiegel anzuwenden?

■ Mietpreis

Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Beträge sind die monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Nettokaltmieten. Diese Beträge enthalten keinerlei Entgelte für Heizkosten oder andere Betriebskosten. Mietpreise auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind Bestandteil der Nettokaltmiete. Die Mietpreise (Spanne und Mittelwert) stellen die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der in den letzten Jahren vier Jahren in Dresden vereinbarten oder geänderten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum dar.

■ Mietpreisspannen

In den einzelnen Tabellenfeldern sind Wohnungen zusammengefasst, die anhand der Kriterien Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage einschließlich der energetischen Beschaffenheit vergleichbar sind. Als ortsübliche Miete für die Wohnungen eines Tabellenfeldes kann nicht nur ein einzelner Mietwert angesehen werden, deshalb weisen die Felder der Mietspiegeltabelle jeweils Mietpreisspannen und den Mittelwert aus.

Die Ausweisung einer Mietpreisspanne ist wegen der Unterschiedlichkeit von Wohnungen, die ein und demselben Tabellenfeld zuzuordnen sind, erforderlich. Zur Ermittlung der Einzelvergleichsmiete für eine konkrete Wohnung wird empfohlen, unter Anwendung der nachfolgend erläuterten Orientierungshilfe eine angemessene Einordnung innerhalb der betreffenden Mietspreisspanne vorzunehmen. Diese Orientierungshilfe hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich.

■ Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Um die Einzelvergleichsmiete für eine konkrete Wohnung festzustellen, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen.

Zur Spanneneinordnung können wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale herangezogen werden.

Die folgende Tabelle mit ausgewählten Merkmalen gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Dresdner Wohnungsmarktes basiert. Die Orientierungshilfe entspricht den Standards eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden.

Entscheidend ist, dass die Ausstattung vom Vermieter gestellt bzw. finanziert wurde. Ausstattungsmerkmale, die zur Einordnung in die Mietspiegeltabelle führen (zum Beispiel Bad-Sonderausstattung) können nicht mehr als zusätzliches Ausstattungsmerkmal für die Spannausfüllung verwendet werden.

Auf folgende in der Tabelle dargestellten wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale haben sich die Vertreter der Mieter und der Vermieter in der Projektgruppe Mietspiegel geeinigt.

Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Bad/WC			
■ fehlende Waschmaschinenstellfläche bzw. -anschlüsse in Bad/Küche oder sonstigen Nebenräumen		■ ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne ■ Bad und IWC getrennt (bei Wohnungen mit einem IWC)	
Küche			
■ kein Geschirrspülmaschinenanschluss vorhanden		■ separate Speisekammer unmittelbar an der Küche ■ Wohnküche größer 14 m²	
Wohn- und Schlafräume			
■ mindestens ein Durchgangszimmer (außer Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche)		■ Sonnenschutz an mindestens allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rolläden, Fensterläden) ■ schwellenfrei, d.h. keine Schwellen zwischen den Räumen, keine Schwelle zum Balkon (maximal 2 cm) und ein schwellenfreier Wohnungszugang	
Wohngebäude/Wohnumfeld			
■ Türöffnungs- und Gegensprechanlage ist nicht vorhanden ■ kein Zubehörraum (Keller, Bodenkammer, etc.) ■ kein Gemeinschaftsraum wie Kinderwagen- oder Trockenraum ■ keine separate Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Haus oder überdachte Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück ■ Wohnungen ab 5. Obergeschoss ohne Aufzug ■ Internet-Anschluss kleiner 6000 Bit/s		■ Abstellraum innerhalb der Wohnung ■ einbruchhemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür (die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK 3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. Widerstandsklasse RC 3 der DIN EN 1627) ■ funkerfasste Heizkostenverteiler * und funkerfasste Warmwasser- und Kaltwasserzähler	

* funkerfasste Heizkostenverteiler und Wasserzähler

Geräte zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten. Die Ablesung kann per Funk außerhalb der Wohnung durchgeführt werden.

Die Merkmale der Tabelle können herangezogen werden, um zu ermitteln, wie weit der Mietpreis für eine konkrete Wohnung vom Mittelwert nach oben oder nach unten in Richtung der Spannengrenzen abweichen kann.

Zur Ermittlung dieser Einzelvergleichsmiete wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen: Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen (oder bei einem Fehlen solcher Merkmale) kann der Mittelwert des Mietspiegel-Tabellenfeldes als ortsüblich für die konkrete Wohnung angesehen werden. Je mehr die Zahl wohnwerterhöhender (-mindernder) Merkmale einer Wohnung überwiegt, desto mehr wird die ortsübliche Miete für die Wohnung vom Mittelwert weg in die Nähe der Spannenobergrenze (-untergrenze) rücken.

Es gibt kaum Fälle, in denen ausschließlich alle neun wohnwertmindernden oder ausschließlich alle neun wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spannenobergrenze (-untergrenze) dann erreicht werden kann, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden (-mindernden) Merkmale um acht höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden (-erhöhenden) Merkmale. Liegen zum Beispiel bei einer Wohnung acht wohnwerterhöhende Merkmale vor, aber kein wohnwertminderndes Merkmal, entspräche die Einzelver-

gleichsmiete für diese Wohnung der Spannenobergrenze. Selbiges gilt auch, wenn zum Beispiel neun wohnwerterhöhende Merkmale und ein wohnwertminderndes Merkmal vorliegen. Ein Überschreiten der Spannenobergrenze ist durch die erhobenen Daten nicht gedeckt.

Für jedes der Merkmale in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, das heißt ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt. Damit kann die Spannenobergrenze erreicht werden, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale um acht höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Dies bedeutet, dass jedes Merkmal einen Anteil von 12,5 Prozent (entspricht einem Multiplikationsfaktor von 0,125 - siehe nachfolgendes Berechnungsschemata) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze hat. Gleiches gilt für die Spannenuntergrenze.

Liegen weitere besondere Ausstattungsmerkmale wie Whirlpool, Sauna, besondere Sport- und Freizeitangebote (zum Beispiel Tennisplatz, Kegelbahn) vor, dann können diese unter Berücksichtigung aller weiteren Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze berechtigen.

■ Berechnungsschemata

A - Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale ist gleich der Zahl der wohnwertmindernden Merkmale

(oder beide = 0), dann entspricht die Einzelvergleichsmiete dem im Mietspiegel-Tabellenfeld ausgewiesenen Mittelwert.

B - Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt

Werte im Mietspiegel Tabellenfeld:

(Ausstattungs-kategorie V, Baujahr 1946 - 1990, mittlere Wohnlage, Wohnungsgröße 51 - 75 Quadratmeter)

■ Mittelwert	5,71 Euro
■ Spannenuntergrenze	5,00 Euro
■ Spannenobergrenze	6,40 Euro

Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale

■ Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	8
■ Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3

C - Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt

Werte im Mietspiegel Tabellenfeld:

(Ausstattungs-kategorie IV, Baujahr 1919 - 1945, einfache Wohnlage, Wohnungsgröße 51 - 75 Quadratmeter)

■ Mittelwert	5,50 Euro
■ Spannenuntergrenze	5,03 Euro
■ Spannenobergrenze	6,07 Euro

Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale

■ Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
■ Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8

Berechnung der Einzelvergleichsmiete für Beispiel B Rechenschritt I

Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	8
	abzüglich
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3
	ist gleich
Differenz 1	5

Rechenschritt II

Differenz 1	5
	multipliziert mit
	0,125 ist gleich
Produkt 1	0,625

Rechenschritt III

Spannenobergrenze	6,40 Euro
	abzüglich
Mittelwert	5,71 Euro
	ist gleich
Differenz 2	0,69 Euro

Rechenschritt IV

Produkt 1	0,625
	multipliziert mit
Differenz 2	0,69 Euro
	ist gleich
Produkt 2	0,431

Rechenschritt V

Mittelwert	5,71 Euro
	zuzüglich
Produkt 2	0,431 Euro
	ist gleich

Ergebnis Einzelvergleichsmiete 6,14 Euro

Berechnung der Einzelvergleichsmiete für Beispiel C Rechenschritt I

Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	8
	abzüglich
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
	ist gleich
Differenz 1	6

Rechenschritt II

Differenz 1	6
	multipliziert mit
	0,125 ist gleich
Produkt 1	0,75

Rechenschritt III

Mittelwert	5,50 Euro
	abzüglich
Spannenuntergrenze	5,03 Euro
	ist gleich
Differenz 2	0,47 Euro

Rechenschritt IV

Produkt 1	0,75
	multipliziert mit
Differenz 2	0,47 Euro
	ist gleich
Produkt 2	0,352 Euro

Rechenschritt V

Mittelwert	5,50 Euro
	abzüglich
Produkt 2	0,352 Euro
	ist gleich

Ergebnis Einzelvergleichsmiete 5,15 Euro

§ 558 Mieterhöhung bis zur örtlichen 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 fünfzehn 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 Beschaffenheit und Ausstattung 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 zwanzig 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.

(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 elf vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558 a 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.

§ 558 d 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.

Service

Fragen zum Mietspiegel

Sozialamt
Sachgebiet Sozialplanung
Junghansstraße 2
01277 Dresden
Telefon: (0351) 4 88 13 04
Telefax: (0351) 4 88 48 13
sozialplanung@dresden.de

Fragen zum Statistischen Verfahren

Kommunale Statistikstelle -
Statistischer Informationsdienst
Ferdinandplatz 1
01069 Dresden
statistik@dresden.de

Fragen zur Wohnlageneinordnung

Stadtplanungsamt
Freiberger Straße 39
01067 Dresden
Telefon: (0351) 4 88 35 93
Telefax: (0351) 4 88 35 43
stadtplanungsamt@dresden.de

www.dresden.de/mietspiegel

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden
Die Oberbürgermeisterin

Sozialamt, Sozialplanung
Telefon (0351) 4 88 13 04
Telefax (0351) 4 88 48 13
E-Mail sozialplanung@dresden.de

Büro der Oberbürgermeisterin
Abteilung Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

gedruckt auf Recyclingpapier

Dezember 2014

Schutzgebühr: 2,00 Euro

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter www.dresden.de/kontakt eingereicht werden. Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zweck der Wahlwerbung benutzt werden. Den Parteien ist es jedoch gestattet, Informationsmaterial zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.