



Dresden.
Dresdner

Mietspiegel 2017

Inhalt

Vorwort	1
Partner bei der Erstellung des Mietspiegels	2
Was ist ein Mietspiegel?	3
Einführung	3
Aufgaben	3
Geltungsbereich	4
Rechtsgrundlagen	4
Welche Vergleichskriterien gibt es?	5
Wohnungsgröße	5
Beschaffenheit	5
Ausstattung	5
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	7
Wohnlage	8
Ermittlung der Wohnlage anhand der konkreten Wohnumfeldsituation	8
Ermittlung der Wohnlage anhand der Wohnlagekarte	9
Wohnlagekarte	10
Mietspiegeltabelle Dresden 2017	12
Wie ist der Mietspiegel anzuwenden?	13
Mietpreis	13
Mietpreisspannen	13
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung	14
Berechnungsschemata	15
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	16
Service	17

Vorwort



Foto: Michael Schmidt

Liebe Dresdnerinnen,
liebe Dresdner,

Dresden ist eine attraktive Stadt, in der es sich gut leben lässt. Unsere Stadt wächst – durch Zuzug, durch hohe Geburtenzahlen und durch steigende Lebenserwartung. Mit dem Bevölkerungszuwachs nimmt auch die Nachfrage nach Wohnungen zu. Die Entwicklung der Mieten ist ein zentrales Thema unserer Stadtgesellschaft.

Mit dem Dresdner Mietspiegel können Mieter und Vermieter leicht feststellen, welche Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt ortsüblich sind. Der qualifizierte Mietspiegel ist Informationsquelle und Ordnungsrahmen zugleich. Er gibt den Mietparteien Transparenz und Rechtssicherheit.

Auch der vorliegende zehnte Dresdner Mietspiegel ist wie seine Vorgänger von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter anerkannt worden. Ich danke dem Mieterverein Dresden und Umgebung e. V. und dem Haus & Grund Dresden e. V. für ihre konstruktive und sachkundige Mitarbeit und Unterstützung in der Projektgruppe. Der neue Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2017.

Ich danke dem Forschungsinstitut GEWOS GmbH. Es hat den Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung erstellt. Mein ganz besonderer Dank gilt den 2 000 Dresdner Mietern, die mit ihrer freiwilligen Teilnahme an der Befragung die Erstellung des Mietspiegels ermöglicht haben. Ich danke den Vermietern, die Daten zu weiteren 1 500 Wohnungen bereitgestellt haben.

Ich freue mich, wenn der Mietspiegel zu einer sachlichen Debatte über das Wohnen in unserer Stadt beiträgt und dabei hilft, gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien zu vermeiden.

A handwritten signature in black ink, reading "Dirk Hilbert". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dirk Hilbert
Oberbürgermeister

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

der Mieterverein Dresden
und Umgebung e.V.

der Haus & Grund
Dresden e.V.

die Wohnungsgenossenschaft
„Glückauf“ Süd Dresden e.G.

die Gemeinnützige
Wohnungs-Genossenschaft
Dresden-Ost

die Sächsische
Wohnungsgenossenschaft
Dresden eG

die Wohnungsgenossenschaft
Aufbau Dresden eG

die Wohnungsgenossenschaft
Johannstadt eG

die Eisenbahner-Wohnungs-
baugenossenschaft Dresden eG

die Wohnungsgenossenschaft
Trachau-Nord eG

die VONOVIA



Was ist ein Mietspiegel?

Einführung

Der zehnte 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
- VONOVIA
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden e. G. als Vertreterin der Dresdner Wohnungsgenossenschaften
- Landeshauptstadt Dresden
- Sozialamt, Sozialplanung (federführend)
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle

Für den Mietspiegel 2017 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 3 403 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 1. April 2016 gezahlten Mieten in € (Euro).

Für die wissenschaftliche Begleitung, die Auswertung der Befragung und die Erarbeitung der Mietspiegeltabelle war das Hamburger Forschungs- und Beratungsinstitut GEWOS, in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Statistikstelle, verantwortlich. GEWOS 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 § 558 a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erlaubt Mieterhöhungsverlangen begründet auf

- einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e 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. Handelt

es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, wird laut § 558 d Absatz 3 BGB vermutet, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

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

- Der Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das heißt auf repräsentativer Datenbasis und mit wissenschaftlichen Auswertungsmethoden, 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. Er ist somit das vorrangige Begründungsmittel in Mieterhöhungsverfahren in der Landeshauptstadt Dresden.

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

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

Mittels eines Mietspiegels kann im Einzelfall auch festgestellt werden, ob möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 1. Januar 2017 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 Quadratmetern 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, z. B. 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, dazu gehören auch Reihenhäuser.

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 ist.
- 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 Be-

völkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen bestimmt hat, beträgt dieser Prozentsatz fünfzehn Prozent.

Hinweis: Die Stadt Dresden wurde mit der Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10. Juli 2015 durch die Landesregierung Sachsen als Gemeinde bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Damit gilt in Dresden eine Kappungsgrenze von fünfzehn Prozent.

Grundlage für die Erarbeitung des Mietspiegels sind die §§ 558 c und 558 d 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 sowie für Wohnungen der Ausstattungsklassen I bis III in der Baualtersklasse nach 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

Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m² auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei der Wohnungsgröße von 50,49 m² auf 50 m² abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m² einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m² wird aufgerundet und es erfolgt eine Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 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 (z. B. bei starker Beschädigung oder Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse u. a. Kriegseinwirkungen), Ausbau und Erweiterung (z. B. 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 Außenwandwärmeeisolation,
- zeitgemäße Elektroinstallation,
- zeitgemäße Küche,
- Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse 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 zeitgemäßes Bad oder zeitgemäße Sammelheizung)

Erläuterung 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 Nachtstromspeicher-Heizung mit einzeln regelbaren Geräten, auch raumthermostatgeregelter 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 (z. B. 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.

zeitgemäßes Bad

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

- zeitgemäße Sanitärobjekte (z.B. Einhebelmischbatterien oder Thermostatarmaturen, Hänge-WC oder modernes Stand-WC)
- Wände im Nassbereich (Badewanne/ Dusche) mind. 1,50 m Höhe gefliest
- alle Wände mind. 1,50 m Höhe gefliest
- der Boden ist gefliest oder mit Naturstein o. ä. ausgelegt
- die Badewanne/Duschwanne ist fest eingebaut (Sockel gefliest).

c. zeitgemäße Fenster

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

d. zeitgemäße Außenwandwärmee-dämmung

Eine zeitgemäße Außenwandwärmee-dämmung wird erreicht durch

- Bausubstanz, z. B. Mauerstärke oder
- zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, z. B. durch Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme).

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 von diesen Regelungen ausgenommen.

e. zeitgemäße Elektroinstallation

Das Vorhandensein einer ausreichend hohen Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betreiben moderner Haushaltgeräte gilt als zeitgemäße Elektroinstallation. Zum Beispiel können ohne Probleme Herd, Waschmaschine und Staubsauger gleichzeitig betrieben werden.

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 o. ä. 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 fünf Vollgeschossen,
- zweites Innen-WC.

hochwertige Fußböden

Hochwertige Fußböden sind in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (bezogen auf de-

ren 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,
- Doppel- oder zwei Waschbecken,
- alle Wände sind mindestens zwei Meter gefliest (Türhöhe),
- Handtuchwandheizkörper,
- Bad mit Wanne und separater Dusche,
- Fußbodenheizung.

architektonische Besonderheiten/ besondere Ausstattung

Dieses Merkmal liegt vor, wenn mindestens eines der beiden folgenden Merkmale erfüllt ist:

- 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 mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, so dass folgende Funktionen möglich sind: Kochen, Ba-

cken, Spülen, Kühlen, Aufbewahren,

- 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 (Dach-)terrasse/großer Balkon ab zehn m² bzw. zwei Balkone bzw. großer Garten oder parkähnliches Grundstück,
- funktionstüchtiger Kamin/Kaminofen,
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung,
- hochwertige Einbauküche: mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, so dass folgende Funktionen möglich sind: Kochen, Backen, Spülen, Kühlen, Aufbewahren; hochwertige Materialien und energieeffiziente Geräte (z.B. A+++), gegebenenfalls zusätzliche Funktionen z.B. Mikrowelle, Geschirrspüler,
- hochwertige Sanitärobjekte (bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o.ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte).

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit geht über die Ausstattungsmerkmale „zeitgemäße Sammelheizung“, „zeitgemäße Fenster“ und „zeitgemäße Außenwandwärmedämmung“ in die Bewertung ein.

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. Zur Beurteilung der Wohnlage werden acht Einzelmerkmale (Indikatoren) herangezogen (Nachbarschaftslage, Siedlungsstruktur, ÖPNV, Versorgungszentralität, Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Stadtklima, Flugverkehrslärm und Straßenverkehrslärm). Damit decken die für die Dresdner Wohnlagebeurteilung verwendeten Indikatoren ein breites Spektrum von Wohnlagekriterien ab.

Ermittlung der Wohnlage anhand der konkreten Wohnumfeldsituation

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.
- 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, Begegnungstätten, Jugendclubs usw. vor.
- ÖPNV:
Innenstadt ist ganztägig durch öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Die gute und einfache Wohnlage ergibt sich aus den unten aufgeführten Merkmalen, die einerseits wohnlageverbessernd und andererseits wohnlagemindernd sind. Es ist sorgfältig zu prüfen, ob die Merkmale einer guten oder einer einfachen Wohnlage eindeutig überwiegen, es ist aber nicht erforderlich, dass sämtliche erhöhenden oder mindernden Einzelmerkmale zutreffend sind.

Gleichen sich positive und negative Merkmale weitgehend aus, ist wiederum von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

Eine unmittelbare Lage an lärmbelasteten Straßen [vgl. Wohnlagekarte, Schallimmissions- Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung > 60 dB (A)-Tag (6-22 Uhr)] führt in der Regel zur Abwertung von der guten in die mittlere bzw. von der mittleren in die einfache Wohnlagestufe.

Wohnlagemindernde Merkmale	Wohnlageverbessernde Merkmale
<p>Siedlungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ geschlossene Bebauung oder überdurchschnittlich hohe Wohndichte oder ■ große Wohnblocksiedlungen mit zahlreichen vielgeschossigen Gebäuden (mehr als fünf Vollgeschosse) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ offene bzw. aufgelockerte Bauweise oder ■ geringe Wohndichte oder ■ niedrige Geschosshöhen oder ■ ansprechende Gestaltung (z. B. Stadt- und Würfelhäuser) oder ■ Reihenhäuser oder ■ überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser oder ■ villenartige Wohngegend
<p>Nahversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ fehlende oder unzureichende Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> ■ gute Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs
<p>Soziale Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ fehlendes oder ungenügendes Angebot an Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ überdurchschnittliche Versorgung mit Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, Begegnungsstätten, Jugendclubs usw.
<p>ÖPNV-Erreichbarkeit des Zentrums</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ungünstige Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln 	<ul style="list-style-type: none"> ■ gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln
<p>Nachbarschaftslage</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ größere Entfernung zur Natur und Landschaft oder ■ unmittelbare Nähe zu störenden Industrie- und Gewerbebetrieben, Ver- und Entsorgungsanlagen oder Verkehrsanlagen oder ■ fehlende oder geringe Durchgrünung des Wohngebietes 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nähe zur Natur und Landschaft bzw. großen Parkanlagen oder ■ Nähe zu wertvoller denkmalgeschützter Bausubstanz oder ■ gute Durchgrünung des Wohngebietes (z. B. Vorgärten, Straßenbäume)
<p>Stadtklimatische Situation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ starke Belastung durch Lärm, Staub oder Gerüche 	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringe Belastung durch Lärm, Staub oder Gerüche
<p>Fluglärm</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ tägliche Belastung durch Fluglärm 	<ul style="list-style-type: none"> ■ keine Belastung durch Fluglärm

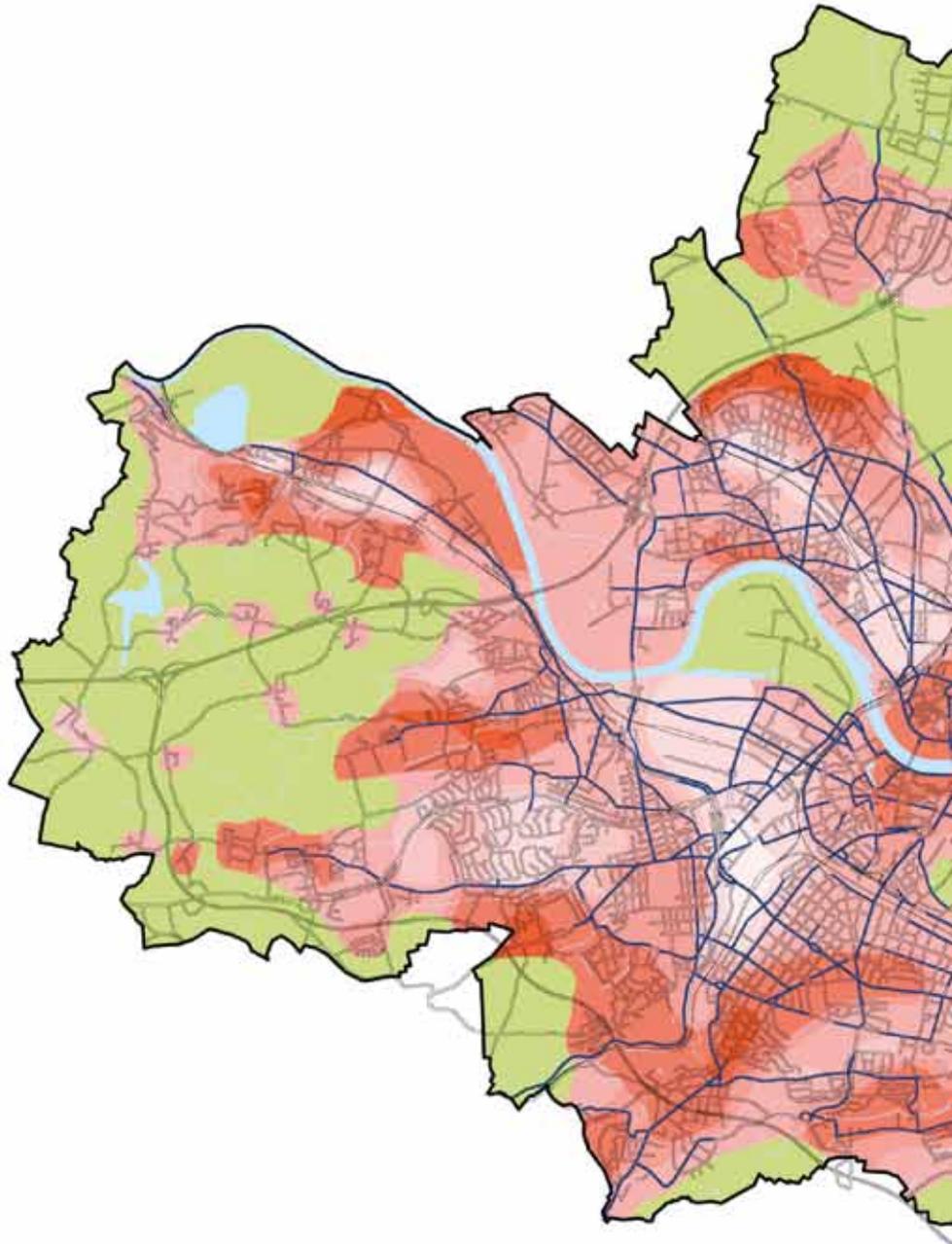
Ermittlung der Wohnlage anhand der Wohnlagekarte

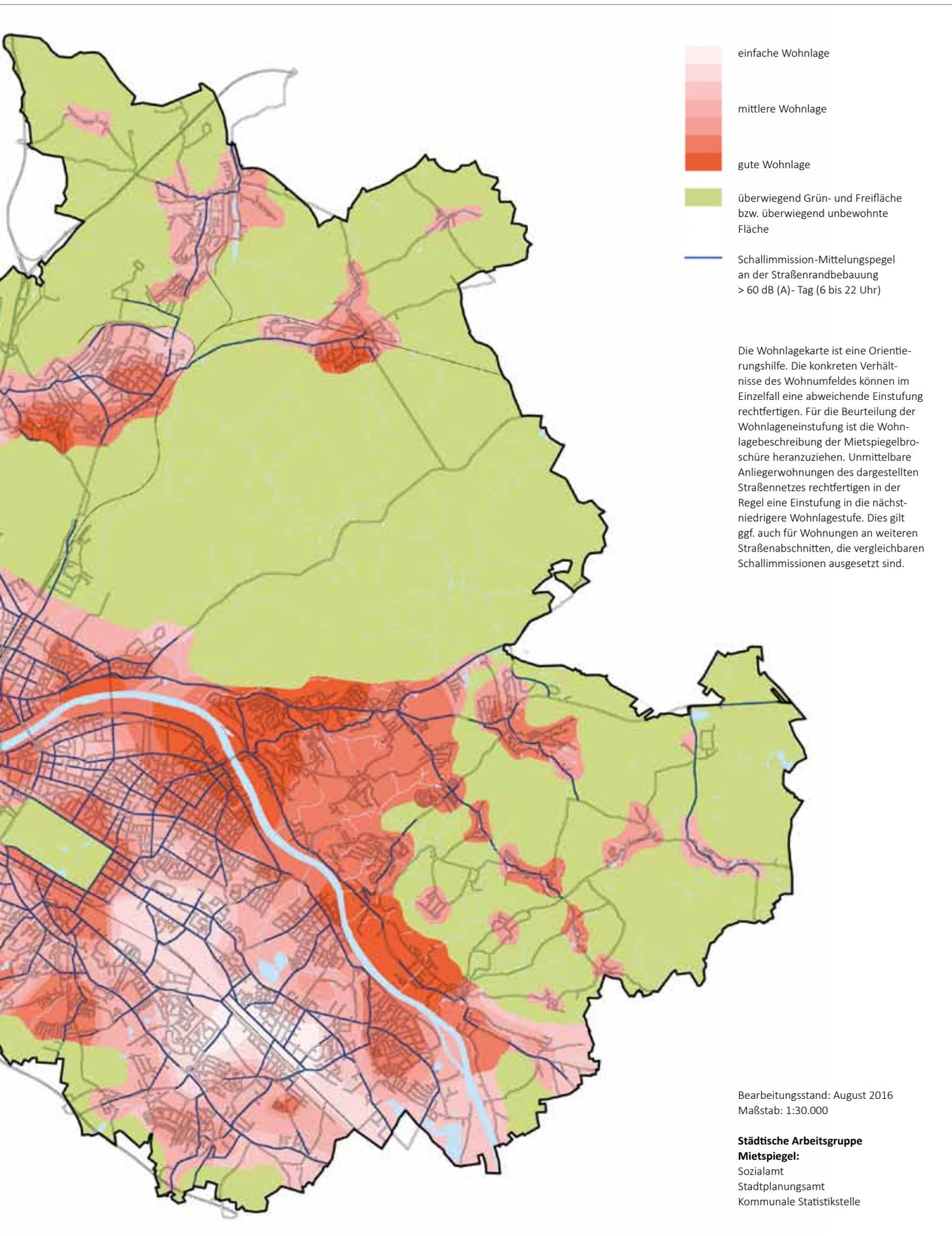
Die Einstufung der Wohnlage anhand der Wohnlagekarte erfolgt im ersten Schritt auf der Grundlage der Farbskala. Im zweiten Schritt ist zu prüfen, ob das Wohngebäude unmittelbar an einer mit Schallimmissionen belasteten Straße liegt. Eine unmittelbare Lage an lärmbelasteten Straßen [vgl. Wohnlagekarte, Schallimmission-Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung > 60 dB (A)-Tag (6-22 Uhr)] führt in der Regel zur Abwertung von der guten in die mittlere bzw. von der mittleren in die einfache Wohnlagestufe.

Bei der Anwendung der Wohnlagekarte ist zu beachten, dass für die Darstellung zum gewählten Maßstab eine Generalisierung erforderlich war, bei der Vereinfachungen der Darstellungsgenauigkeit bzw. der Detailtreue unvermeidbar waren. In den einfachen, mittleren und guten Wohnlagestufen sind folglich auch manche hiervon abweichende Einzellagen enthalten. Die Aussagen der Wohnlagekarte dienen daher zur Orientierung, so dass konkrete Wohnlageeinstufungen zurückhaltend vorgenommen und nicht als endgültig angesehen werden. Die konkreten Verhältnisse des Wohnumfeldes können im Einzelfall eine abweichende Einstufung rechtfertigen.



Dresden.
Dresdner





Mietspiegeltabelle Dresden 2017

Hinweis: Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m² auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnungsgröße von 50,49 m² auf 50 m² abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m² einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m² wird aufgerundet und es erfolgt die Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 m².

		bis 1918			1919 bis 1945		
Ausstattung	Wohnlage	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²
Ausstattungs-klasse I	einfach						
	mittel						
	gut						
Ausstattungs-klasse II 1-2 Ausstattung- merkmale	einfach						
	mittel						
	gut						
Ausstattungs-klasse III 3-4 Ausstattung- merkmale	einfach						
	mittel						
	gut						
Ausstattungs-klasse IV 5-6 Ausstattung- merkmale	einfach	5,52 - 6,93 6,21	5,37 - 6,98 6,10	4,93 - 6,17 5,65	5,18 - 6,80 5,94		5,32 - 7,14 6,26
	mittel		5,59 - 6,90 6,28	5,26 - 7,45 6,20			
	gut						
Ausstattungs-klasse V 7-8 Ausstattung- merkmale	einfach	5,96 - 7,50 6,89	5,49 - 7,20 6,34	5,50 - 7,22 6,25	5,46 - 6,77 6,02	5,20 - 6,71 5,89	5,08 - 6,85 5,89
	mittel		5,89 - 7,50 6,63	5,47 - 7,50 6,50		5,50 - 6,53 6,00	
	gut		6,01 - 7,52 6,72	5,77 - 8,00 6,91		5,44 - 6,96 6,11	
Ausstattungs-klasse VI 9-10 Ausstattung- merkmale	einfach						
	mittel						
	gut						
		5,66 - 8,22 6,99					
		6,48 - 8,51 7,40					

Wie ist der Mietspiegel anzuwenden?

Legende: Spanne in Euro/m²
Mittelwert in Euro/m²

1946 bis 1990			nach 1990		
24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²
fehlende Werte / zu geringe Fallzahl			fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
4,51 - 6,04 5,19	4,42 - 5,33 4,79	3,88 - 5,41 4,50	fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
5,07 - 6,50 5,82	4,70 - 6,75 5,48	3,87 - 5,20 4,49	fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
5,24 - 7,33 6,29	4,97 - 7,00 5,86	4,29 - 6,50 5,27	5,74 - 7,11 6,50		
5,43 - 7,23 6,51	5,11 - 6,96 5,90	4,95 - 6,25 5,61	fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
5,47 - 7,08 6,32	5,08 - 7,09 6,01	4,87 - 6,51 5,63	5,96 - 7,53 6,67	5,57 - 7,03 6,33	5,51 - 6,64 6,12
	5,19 - 7,12 6,12			6,00 - 7,45 6,68	5,92 - 7,43 6,48
	5,43 - 7,19 6,39			5,32 - 6,69 5,88	6,42 - 7,60 6,96
fehlende Werte / zu geringe Fallzahl			6,44 - 8,50 7,47		

Mietpreis

Die im Mietspiegel 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 Ausstattung und 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 Mietpreisspanne 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 Akteuren 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 (z. B. Bad-Sonderausstattung) können nicht mehr als zusätzliches Ausstattungsmerkmal für die Spannenausfüllung 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	wohnwertverbessernde Merkmale
<ul style="list-style-type: none"> ■ fehlende Waschmaschinenstellfläche bzw.-anschlüsse in Bad/Küche oder sonstigen Nebenräumen im Gebäude ■ kein Geschirrspülmaschinenanschluss in der Küche vorhanden ■ mindestens ein Durchgangszimmer (außer Durchgang vom Wohnzimmer zur Küche) ■ 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 kBit/s 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ebenerdige Dusche oder begehbare Badewanne ■ Bad und IWC getrennt (bei Wohnungen mit einem IWC) ■ separate Speisekammer unmittelbar an der Küche ■ Wohnküche größer 14 m² ■ Sonnenschutz an mindestens allen Wohn- und Schlafräumen (Markise, Rolläden, Fensterläden) ■ schwellenfrei, d.h. keine Schwellen zwischen den Räumen, ausgenommen Balkon- und Wohnungseingangstürschwelle bis 2 cm und Hauseingangstürschwelle bis 3 cm ■ 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 Spannungsgrenzen 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 z. B. bei einer Wohnung acht wohnwerterhöhende Merkmale

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 m²)

■ Spannenobergrenze	7,12 €
■ Mittelwert	6,12 €
■ Spannenuntergrenze	5,19 €

Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale

■ Zahl der wohnwert-erhöhenden Merkmale:	8
■ Zahl der wohnwert-mindernden Merkmale:	3

Berechnung der Einzelvergleichsmiete für Beispiel B

Rechenschritt I

Zahl der wohnwert-erhöhenden Merkmale	8
abzüglich Zahl der wohnwert-mindernden Merkmale	- 3
Differenz 1	= 5

Rechenschritt II

Differenz 1	5
multipliziert mit	x 0,125
Produkt 1	= 0,625

Rechenschritt III

Spannenobergrenze	7,12 €
abzüglich	
Mittelwert	- 6,12 €
Differenz 2	= 1,00 €

Rechenschritt IV

Produkt 1	0,625
multipliziert	
mit Differenz 2	x 1,00 €
Produkt 2	= 0,625 €

Rechenschritt V

Mittelwert	6,12 €
zuzüglich Produkt 2	+ 0,625 €
=	

Ergebnis
Einzelvergleichsmiete **6,75 €**

C – Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt

Werte im Mietspiegel Tabellenfeld:
(Ausstattungs-kategorie IV, Baujahr bis 1918, einfache Wohnlage, Wohnungsgröße ab 76 m²)

■ Spannenobergrenze	6,17 €
■ Mittelwert	5,65 €
■ Spannenuntergrenze	4,93 €

Übersicht der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale

■ Zahl der wohnwert-erhöhenden Merkmale	2
■ Zahl der wohnwert-mindernden Merkmale	8

Berechnung der Einzelvergleichsmiete für Beispiel C

Rechenschritt I

Zahl der wohnwert-mindernden Merkmale	8
abzüglich Zahl der wohnwert-erhöhenden Merkmale	- 2
Differenz 1	= 6

Rechenschritt II

Differenz 1	6
multipliziert mit	x 0,125
Produkt 1	= 0,75

Rechenschritt III

Mittelwert	5,65 €
abzüglich	
Spannenuntergrenze	- 4,93 €
Differenz 2	= 0,72 €

Rechenschritt IV

Produkt 1	0,75
multipliziert	
mit Differenz 2	x 0,72 €
Produkt 2	= 0,54 €

Rechenschritt V

Mittelwert	5,65 €
abzüglich Produkt 2	- 0,54 €
=	

Ergebnis
Einzelvergleichsmiete **5,11 €**

vor, aber kein wohnwertminderndes Merkmal, entspräche die Einzelvergleichsmiete für diese Wohnung der Spannenobergrenze. Selbiges gilt auch, wenn z. B. 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, d. h. 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 unter 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 (z. B. Tennisplatz, Kegelbahn) vor, dann können diese unter Berücksichtigung aller weiteren Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze berechnen.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

§ 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.

[Hinweis: Die Stadt Dresden wurde mit der Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10. Juli 2015 durch die Landesregierung Sachsen als Gemeinde bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Damit gilt in Dresden eine Kappungsgrenze von fünfzehn Prozent.]

(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 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 (§§ 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.

§ 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.

Fragen zum Mietspiegel

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

Fragen zum Statistischen Verfahren

Kommunale Statistikstelle –
Statistischer Informationsdienst
Ostra-Allee 11
01069 Dresden
E-Mail: statistik@dresden.de

Fragen zur Wohnlageneinordnung

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

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden

Sozialamt, Sozialplanung
Telefon (03 51) 4 88 13 04
Telefax (03 51) 4 88 48 13
E-Mail: sozialplanung@dresden.de

Amt für Presse- und 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

Titelfoto: Sylvio Dittrich

Herstellung: Volkmar Spiller,
Büro für Gestaltung

Dezember 2016

Schutzgebühr 2,00 Euro

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu stehen unter www.dresden.de/kontakt.

Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.