



Wohnungs-Mietvertrag

Qualifizierter Mietspiegel
Stadt Hof 2017

Impressum:

Herausgeber: **Stadt Hof**
Fachbereich Jugend und Soziales

Erstellung: ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Stand: 02/2017

Auflage: 1.000

Internet: www.hof.de

Copyright: Stadt Hof



Haus & Grund[®]
Hof

Druck gefördert durch Haus & Grund Hof



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Sie können es täglich in den Medien verfolgen oder durch eigene Erfahrung bestätigen: Die Wohnraumversorgung und angemessene Mietpreise nehmen aus gutem Grund zurzeit breiten Raum in der öffentlichen Diskussion ein. In diesem Zusammenhang ist der Mietspiegel, den die Stadt Hof jetzt erstmals herausgibt, von großer Bedeutung. Er dient beiden Mietvertragspartnern als Grundlage für eine faire Übereinkunft zur Miethöhe.

Der Hofer Mietspiegel liefert ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuell auf dem Hofer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise.

Wir hoffen, dass dieser Mietspiegel eine hohe Akzeptanz durch die Vertragspartner erfährt und von diesen als Grundlage zur einvernehmlichen Vereinbarung der ortsüblichen Miete in Hof genutzt wird. Dann wäre das Ziel erreicht, nämlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens in unserer Stadt beizutragen.

Bei allen Beteiligten, die bei dessen Erstellung geholfen haben, bedanken wir uns herzlich.

Dr. Harald Fichtner
Oberbürgermeister

Qualifizierter Mietspiegel

Dieser Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Hof wurde durch die Stadtverwaltung Hof erstellt. Es handelt sich um einen **qualifizierten Mietspiegel** gemäß § 558d BGB.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom Institut Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg, auf Basis einer Erhebung bei Vermietern erhoben und ausgewertet.

Der Stadtrat hat der Veröffentlichung dieses Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel zugestimmt. Der Mietspiegel tritt zum 01.04.2017 in Kraft.

Der Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Hof am **01.06.2016** üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit.

Ein qualifizierter Mietspiegel bildet eine nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine **Mietänderung** im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Veränderungen der Miethöhe

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mietänderung verlangen, wenn

- a. die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- b. die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- c. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann immer mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Neuabschlüsse von Mietverträgen

Keine Anwendung findet der Mietspiegel hingegen bei **Neuvermietungen** und **Mieterwechsel**. Der Mietzins kann dann im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden.

Der Mietspiegel kann bei Neuvermietungen und Mieterwechsel aber zur Orientierung herangezogen werden.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Hof, die bis zum 31.12.2015 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Der Mietspiegel gilt dagegen **nicht** für

- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen),
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"	Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebs- und sonstige Nebenkosten.
Vermieterseitige Ausstattung	Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.
Ausstattung	Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen für Wohnungen, die mindestens über ein Bad und eine Sammelheizung verfügen. Für Wohnungen, die unterhalb dieses Ausstattungsstandards liegen, können Abschläge vorgenommen werden.
Sammelheizung	Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.
Bad	Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.
Baualter	Das Merkmal "Beschaffenheit" wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes , wobei zwei Ausnahmen bestehen: <ul style="list-style-type: none"> - Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind. - Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.
Wohnlage	Für den Hofer Mietspiegel erfolgt in der Mietspiegeltabelle keine Differenzierung zwischen den verschiedenen Wohnlagekategorien, da im Rahmen der Analyse kein ausreichender Zusammenhang zwischen Wohnlageneinstufung und Mietpreis festgestellt werden konnte. <p>Es können jedoch bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietpreissteigernden bzw. reduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3 Spannen berücksichtigt werden.</p> <p>Hinweise über wohnwertsteigernde bzw. mindernde Merkmale des Wohnumfeldes finden sich in der Aufstellung „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“. Diese Aufstellung ist nicht abschließend, im</p>

Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.

Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

Die „**Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**“ in Anlage A dieser Broschüre soll die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern.

Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Hofer Wohnungsmarktes basiert.

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.

Mietspiegeltabelle

Die Wohnungsgrößenklassen in der Mietspiegeltabelle sind so zu lesen, dass z. B. Wohnungen mit exakt 50,00 m² in die Größenklasse "50-65 m²" und Wohnungen mit exakt 80,00 m² in die Größenklasse "80 und mehr m²" einzuordnen sind.

Mittelwerte und Spannenwerte

In der Tabelle werden der **Mittelwert** (Median) und die **Mietspannen** (2/3-Spannen) angegeben.

Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

Mietspiegel Hof 2017

Netto-Kaltmiete in €/m ²				
	Wohnungsgröße			
Baualtersklasse	Bis 50 m ²	50 – 65 m ²	65 – 80 m ²	80 m ² und mehr
Bis 1949	4,10 3,60 – 4,90	4,10 3,48 – 4,47	4,00 3,94 – 4,54	3,95 3,21 – 4,51
1950 – 1960	4,19 3,75 – 5,21	4,10 3,60 – 4,38	4,00 3,91 – 4,21	4,04 3,63 – 4,15
1961 – 1977	4,50 4,10 – 4,64	4,50 4,10 – 5,00	4,27 4,17 – 4,80	4,38 4,09 – 4,60
1978 – 1994	5,67* 4,92 – 5,87	4,93* 4,50 – 5,83	5,08 4,16 – 5,55	5,00* 4,50 – 5,63
Ab 1995	5,50 5,00 – 5,50	5,11 4,80 – 5,90	5,90 5,43 – 6,08	5,90 5,06 – 6,90

* Für Felder mit 10-14 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Anlage A

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Mit dieser Orientierungshilfe kann die Miete für eine konkrete Wohnung innerhalb der Spanne eines Mietspiegelfeldes ermittelt werden.

Die folgende Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung innerhalb der Spanne muss im Rahmen einer Gesamtbewertung vorgenommen werden. Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale werden gegeneinander aufgerechnet.

Summieren sich die Wohnwertmerkmale der Orientierungshilfe auf + 100 Punkte (%) oder mehr, darf der Spannenoberwert gleichwohl nicht überschritten werden.

Summieren sich die Wohnwertmerkmale der Orientierungshilfe auf - 100 Punkte (%) oder mehr, kann der Spannenoberwert unterschritten werden.

Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Bad/WC			
Dielenfußboden	10	Fußbodenheizung im Bad	10
Bad nicht gefliest	10	Badewanne und zusätzliche Duschtasse/ -kabine	10
Bad ohne Zentralheizkörper oder Fußbodenheizung	10	Bad überwiegend gefliest (mindestens 55 % der Wandflächen oder Wände mit gleichwertigen Materialien versehen)	10
Bad ohne Fenster	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien	10
		Zweites WC innerhalb der Wohnung	10
Küche			
Küche nicht beheizbar	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien ²	10
Küche kleiner als 5 m ²	10	Küche größer als 10 m ² und alle Wände mindestens 3 m lang	10
Koch-Nass-Arbeitsbereich ohne Fliesen	10	Moderne Einbauküche mit mindestens 2 Großgeräten	10
Wohnung/Gebäude			
Mehr als ein gefangenes Zimmer	10	Balkon/Loggia/Terrasse oder Wintergarten > 6 m ² und mindestens 1,5 m tief	10
Kein Balkon oder Loggia oder Terrasse	20	Einbruchshemmende Wohneingangstür (mindestens Mehrfachverriegelung)	10
Souterrainwohnung	20	Abstellraum in der Wohnung	10
Elektro- und/oder Wasser-/Abwasserleitungen nicht unter Putz	10	Parkett oder preislich gleichwertige Materialien in den Wohnräumen	10
Keine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	20	Personenaufzug bei weniger als 5 Etagen	10
Kein Keller oder Abstellraum	20	Rollläden vorhanden	10

Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Wohnungswasserzähler fehlt (kalt und/oder warm)	10	Zur Wohnung gehörende/r Garage oder Stellplatz ohne Extramiete	10
Keine gesonderte Erfassung des Allgemeinstroms	10	Trockenraum vorhanden	10
Nachtspeicheröfen, Gaseinzelöfen, Kohleöfen, Ölöfen oder zusätzliche Thermen	10	Schallschutzfenster / gedämmte Fenster mit U-Wert $\leq 0,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	20
Fehlender Internetanschluss (Telefonanschluss)	10	Begrünter Innenhof	10
Sammelbriefkasten	10	Dachdämmung	10
Etagentoiletten	30	Trittschalldämmung entsprechend DIN 4109	10
Einfach verglaste Fenster	10	Zur Wohnung gehörender Garten ohne Extramiete	10
Dachgeschosswohnung mit mangelhaftem Wärmeschutz im Sommer	10	Zentrale Schließenanlage (nur ein Schlüssel für Haus-, Wohnungs- und Kellertür)	10
Stark sanierungsbedürftige Fassade, Eingangsbereich oder Hausflur	10	Außenwanddämmung oder gleichwertige Innendämmung (wenn Außenwanddämmung aus baurechtlichen Gründen nicht möglich)	40
Wohnlage			
Lage der Wohnung an Straße oder Bahnstrecke mit hoher Verkehrslärmbelästigung	20	Lage an besonders ruhiger Straße mit einem Straßenbild prägendem Grün, gepflegtes Straßenbild	20

Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe

Beispiel 1

Für eine konkrete Wohnung „Baujahr 1978 bis 1994, 65 m² bis unter 80 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = - 40 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = + 80 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = + 40 Punkte (%)

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
4,16 €/m ²	0,92 €	5,08 €/m ²	0,47 €	5,55 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: + 40 %

Berechnung: + 40 % von 0,47 € = + 0,19 €

Vergleichsmiete: 5,08 € + 0,19 € = **5,27 €/m²**

Beispiel 2

Für eine konkrete Wohnung „Baujahr 1950 bis 1960, bis unter 50 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = - 70 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = + 40 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = - 30 Punkte (%)

Spannen- unterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannen- oberwert
3,75 €/m ²	0,44 €	4,19 €/m ²	1,02 €	5,21 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: - 30 %

Berechnung: - 30 % von 0,44 € = - 0,13 €

Vergleichsmiete: 4,19 € - 0,13 € = **4,06 €/m²**