

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/007/2024/IV-50
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Soziales und Integration

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	16.01.2024				
Ausschuss für Gesundheit, Bildung und Soziales	öffentlich	23.01.2024				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	25.01.2024				
Stadtrat	öffentlich	31.01.2024				

Titel:
qualifizierter Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024/2025

Beschluss:
Der qualifizierte Mietspiegel 2024/2025 der Stadt Dessau-Roßlau wird vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Gesetzliche Grundlagen:	§§ 558, 558a bis d BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) / Anlage 4
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV 025/2022/V-50
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Die formale Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs.1 Satz 3 BGB ist seitens der Interessenvertreter der Dessau-Roßlauer Mieterinnen und Mieter (Mieterbund Dessau-Wittenberg e.V.) sowie der Vermieterinnen und Vermieter (Haus- und Grund Dessau und Umgebung e.V.) bis zum 31. Dezember 2023 erfolgt. / Anlage 2 und 3
Hinweise zur Veröffentlichung:	Der qualifizierte Mietspiegel 2024/2025 wird ab II. Quartal 2024 in einer PDF-Version zum kostenfreien Download auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau angeboten. Bis zum 30. Juni 2024 wird ein Online-Rechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Berechnungshilfe zur Verfügung gestellt. Die gedruckte Broschüre kann ab II. Quartal 2024 gegen eine Gebühr erworben werden.

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	05
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	01
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	07; 11

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Haushaltsjahr: 2023/2024

Der Mehrkostenausgleich für die erstmalige verpflichtende Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Kommunen mit über 50.000 Einwohner erfolgt nach § 2 MietspiegelZuG LSA. Bereits entstandene Kosten im Jahr 2023 wurden zu 100% der Stadt Dessau-Roßlau erstattet.

Produktkonto/Deckungskreis: 52210.5291220 und 52210.7291220

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Dr. Robert Reck

Beigeordnete für Soziales, Bildung, Jugend und Senioren:

Eter Hachmann
beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Mit der Beschlussvorlage 025/2022/V-50 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung gem. § 558 d des Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) einen qualifizierten Mietspiegel für die Jahre 2024/2025 zu erstellen.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 01. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Dessau-Roßlau, da für Gemeinden mit mehr als 50.00 Einwohnern die Mietspiegelerstellung verpflichtend wurde (§ 558 c Abs. 4 Satz 2 BGB).

Der Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau wurde auf der Basis einer Neuerhebung aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit erstellt und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

Er dient in erster Linie der Informationen von Mieter*innen und Vermieter*innen. Ziel der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ist, die aktuellen Mietpreise in Dessau-Roßlau zu ermitteln und Rückschlüsse auf die Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes in der Zukunft ziehen zu können. Der Mietspiegel gilt nur bei Mietpreisanpassungen. Es gibt keine Beeinflussung bei Neuverträgen.

Nach erfolgter Ausschreibung wurde das Hamburger Forschungsinstitut FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH mit der Durchführung der Befragung und der wissenschaftlichen Auswertung in Form der Tabellenanalyse gemäß § 7 Mietspiegelverordnung beauftragt.

Um die einzelnen Schritte zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zu begleiten hat die Stadt Dessau-Roßlau eine „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ gegründet. Die Arbeitsgruppe besteht aus Vertreter*innen der Mieter und Vermieterverbänden sowie der Stadtverwaltung.

Deutscher Mieterbund Dessau- Wittenberg e.V.
Haus- und Grund Dessau und Umgebung e.V.
Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
IVG Rodleben Immobilien und Verwaltungsservices GmbH
Wohnungsgenossenschaft Dessau eG
Roßlauer Wohnungsgenossenschaft eG
Wohnungsverein Dessau eG
TAG Wohnen & Service GmbH
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung – Statistik und Wahlen
Datenschutzbeauftragte
Amt für Soziales und Integration

Die Mitwirkung der Arbeitsgruppe bezog/bezieht sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie

- die Vorbereitung der Datenerhebung und die Entwicklung der Fragebögen
- die Auswertung und Interpretation der Datenerhebung
- die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale des Mietspiegels
- die Erstellung der kostenfreien Mietspiegelbroschüre
- die Begleitung der Einführung eines erstmaligen Onlinemietspiegels
- die Fortschreibung des Mietspiegels ab dem Jahr 2026 insbesondere die konkrete Ausgestaltung und Abbildung des Wohnwertmerkmals Lage über die Stadtgebiete

Die erforderliche Erhebung des aktueller Mietpreisdaten des Dessau-Roßlauer Wohnungsmarktes, die die Basis für die Erstellung bildet, wurde als kombinierte Mieter-/Vermieterbefragung durchgeführt.

Dazu wurden die Mieten von Wohnungen, die innerhalb der vergangenen sechs Jahre neu vereinbart oder geändert wurden, zum Stichtag 01. September 2023 erhoben.

Insgesamt wurden 5000 Dessau-Roßlauer Haushalte, die nach einem statistischen Stichprobenverfahren (Daten aus dem Einwohnermelderegister und Auszügen aus der Grundsteuerdatei) ausgewählt wurden, mit Hilfe eines schriftlichen Fragebogens bzw. Onlinefragebogens befragt.

Die Vermieterbefragung mittels Fragebogen erfolgte zu 754 Objekten.

In die Auswertung der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel sind 1818 erhobene und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertete mietspiegelrelevante Befragungen eingeflossen.

Gemäß dem im Arbeitskreis abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden in der Datenbasis bereinigten zur Verfügung stehenden Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Dessau-Roßlauer Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet.

Mietspiegeltablelle der Stadt Dessau-Roßlau 2024/2025

Baujahr			bis 1945	1946 bis 1960	1961 bis 1990	1991 bis 2012	2012 bis 09/2023
Wohnungsgröße							
25 bis unter 40 m ²	1	AM Spanne Anzahl	6,43 5,52 - 7,80 21		6,27 5,38 – 7,11 55		
40 bis unter 70 m ²	2	AM Spanne Anzahl	5,94 5,33 - 6,59 222	5,53 4,66 - 6,26 171	5,26 4,30 - 6,26 602	6,10 5,38 - 6,80 153	7,01 6,00 - 8,51 34
70 bis unter 90 m ²	3	AM Spanne Anzahl	6,07 5,14 - 6,67 114	5,61 5,00 - 6,39 45	4,97 4,13 - 5,74 107	6,01 5,00 - 6,86 96	6,97 6,19-8,50 28
90 m ² und mehr	4	AM Spanne Anzahl	5,97 5,11-6,92 92	5,61 4,80-6,42 26	5,17 4,44 – 6,41 16	6,21 5,10 – 7,50 36	

AM= arithmetisches Mittel, Spanne= unterer und oberer Wert der 2/3 Spanne; Anzahl mietspiegelrelevante Daten; Leerfeld – keine Angabe möglich, da die Feldbesetzung unter 10 liegt

In dem Mietspiegel Dessau-Roßlau wird neben der Mietspiegeltablelle auch eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Dessau-Roßlauer Mietspiegels.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter und Größe weitere Unterschiede aufweisen können. Im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024/2025 wird die 2/3 Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung.

Die Orientierungshilfe, welche mit der Mietspiegelbroschüre veröffentlicht wird gliedert sich im Dessau-Roßlauer Mietspiegel 2024/2025 in die fünf Merkmalgruppen:

- Merkmalgruppe 1: Bad/WC
- Merkmalgruppe 2: Küche
- Merkmalgruppe 3: Wohnung
- Merkmalgruppe 4: Gebäude/Wohnumfeld
- Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität

Innerhalb der fünf Merkmalsgruppen werden Ausstattungsmerkmale der Wohnung bzw. des Gebäudes beispielhaft aufgezählt. Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale zahlenmäßig innerhalb einer Gruppe, ist ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt.

Für jede Merkmalgruppe wird ein Prozentsatz ausgewiesen. Der genannte Prozentsatz ist der Anteil des Unterschiedsbetrages zwischen dem Mittelwert und dem Spannenober- oder -unterwert.

Im Mietspiegel Dessau-Roßlau 2024/2025 wird die Wohnlage in der Orientierungshilfe berücksichtigt, dabei ist die normale Wohnlage der Standard und die einfache

wohnwertmindernd und die gute Wohnlage wohnwerterhöhend.

Eine Differenzierung nach Wohnlagen beschränkt sich auf die Definitionen der Wohnlagen und kann in der Spanneneinordnung der Merkmalgruppe 4 berücksichtigt werden.

Nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises ist es zur Fortschreibung des Mietspiegels 2026 erforderlich eine Differenzierung nach Stadtteilen und Wohnlagen einzuführen.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als Tabellenmietspiegel erstellt.

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Deshalb wird gesetzlich vermutet, dass die in diesem Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Der Mietspiegel gilt vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2025.

Für die Feststellung der Miethöhe von geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) gelten Sonderregelungen. Die Mieten anderer Sozialwohnungen ergeben sich aus den jeweiligen Förderbescheiden.

Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht. Die Mietspiegelbroschüre muss kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierfür eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungstag.

Die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre soll zum 31. März 2024 erfolgen. Die Inhalte und redaktionelle Ausgestaltung befinden sich derzeit in der Abstimmung der Arbeitsgruppe Mietspiegel.

Inhaltsübersicht Mietspiegelbroschüre

1	Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau
2	Geltungsbereich
3	Mietbegriff.....
4	Wohnwertkriterien
5	Mietspiegeltabelle.....
6	Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung).....
	Anhang 1: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend).....
	Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen. Dabei können eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.

Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dessau-Roßlau stellt nach Auffassung der Mitglieder des Arbeitskreises ein verlässliches Instrument bei der Begründung von

Mieterhöhungen dar.

Die formale Anerkennung des qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 Satz 3 BGB ist seitens der Interessenvertreter der Dessau-Roßlauer Mieterinnen und Mieter (Deutscher Mieterbund Dessau- Wittenberg e.V.) sowie der Vermieterinnen und Vermieter (Haus- und Grund Dessau und Umgebung e.V.) bis zum 31. Dezember 2023 erfolgt Anlage 2 und 3).

Anlage 2 - Formale Anerkennung des Mietspiegels 2024/2025

Deutscher Mieterbund Dessau-Wittenberg e.V.

DMB Dessau-Wittenberg e.V., Ferdinand-von-Schill-Str. 38, 06844 Dessau-Roßlau

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Soziales und Integration
Zerbster Str. 4
06844 Dessau-Roßlau

Mietspiegel 2024

In der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 06.12.2023 wurde die Erarbeitung des Mietspiegels insbesondere der Folie 16 vorgestellt. Diese wird vom Deutschen Mieterbund Dessau-Wittenberg e. V. anerkannt.

Mit freundlichen Grüßen

Deutscher Mieterbund Dessau-Wittenberg e.V.

Vorstand

 DMB Deutscher Mieterbund
 Dessau-Wittenberg e. V.
 Geschäftsstelle Dessau
 Ferdinand-von-Schill-Str. 38, 06844 Dessau-Roßlau
 Telefon: 0340/ 2 20 32 54 • Fax: 03212/ 102 51 15



Beratungsstellen

06844 Dessau-Roßlau
Ferdinand-von-Schill-Str. 38
Tel. 0340 220 32 54
Fax. 03212 102 51 15

06886 Lutherstadt Wittenberg
Lutherstr. 56
Tel. 03491 41 10 42
Fax. 03491 76 80 57

Mail. info@mieterbund-dessau-wittenberg.de

Web. www.mieterbund-dessau-wittenberg.de

Datum: 15. Dezember 2023

Beratungsstelle: Dessau

Sachbearbeiter:

Ihr Zeichen:

Vorsitz des Vereins:

Vorsitzende:
Gabriele Perl

Sitz des Vereins:

Ferdinand-von-Schill-Str. 38
06844 Dessau-Roßlau

Registergericht:

Amtsgericht Stendal
Vereinsregister 31002

Bankverbindung:

Postbank Leipzig
IBAN:
DE64 8601 0090 0084 6869 00
BIC:
PBNKDEFF

Steuer-Nr.:
114/140/02953

Anlage 3 - Formale Anerkennung des Mietspiegels 2024/2025

Sozialamt (Fr. Patz)

Von: Dr. Exner - Rechtsanwälte <info@exner-rechtsanwaelte.de>
Gesendet: Freitag, 22. Dezember 2023 10:15
An: Sozialamt (Fr. Patz)
Cc: Andres
Betreff: [extern] Haus & Grund

[Externer Absender] Klicken Sie nur auf Links oder Anhänge, wenn Sie dem Absender der Nachricht vertrauen. Diese E-Mail stammt von außerhalb der Organisation / Stadtverwaltung.



DR. EXNER RECHTSANWÄLTE

Unser Zeichen: 55/22

Datum: 22.12.2023

Haus & Grund
50-2/Patz/MSP

Sehr geehrte Frau Patz,

dem Mietspiegel (Folie 16) stimmen wir zu.

Die Abweichungsanalyse soll in den nichtqualifizierten Teil des Mietspiegels (Orientierungskatalog) aufgenommen werden.

Als Anzahlwert halten wir 50 für richtig, auf für die Positionierung zugunsten von lit. b.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Exner
Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Dr. Exner

[Seite]

Anlage 4

Auszug aus dem Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den
1. Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt
4. die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

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

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(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. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 558e Mietdatenbank

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

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.

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

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.

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

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b
2. Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.

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

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

