KOBLENZER MIETSPIEGEL 2015 2016

Januar 2015 bis Dezember 2016
für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Koblenz

www.mietspiegel.koblenz.de

KOBLENZ
VERBINDET.

Haus & Grund Koblenz

EINE STARKE GEMEINSCHAFT

Haus & Grund Koblenz vertritt die Interessen von über 4.000 privaten Eigentümern aus Koblenz und der Region gegenüber Staat und Gesellschaft. Unter dem Dach des Zentralverbandes der Haus- und Grundeigentümer Deutschlands mit über 800.000 privaten Immobilien- und Grundeigentümern und dem Landesverband Rheinland-Pfalz finden Sie eine effektive Rechtsberatung vor Ort und darüber hinaus eine starke Vertretung ihrer Interessen auf Landes- und Bundesebene.

BESTER SERVICE AUS EINER HAND

- Persönliche Rechtsberatung in den Bereichen Wohn- und Gewerberaumrecht, Wohnungseigentumsrecht, Nachbarrecht, privates und öffentliches Baurecht, Werkvertragsrecht, Erbrecht und allen weiteren Bereichen mit Immobilienbezug durch die Immobilienexperten unserer Vertragsanwälte der Anwaltssozietät Schöll, Schwarz, Breitenbach und Pauli (www.ssbp.de)
- Rechtssichere Erstellung von Mietanpassungsverlangen
- Fertigung von Betriebskostenabrechnungen
- Bezug des monatlichen Mitgliedermagazins Haus & Grund
- Sehr günstige Rechtsschutzversicherung über Roland-Rechtsschutz
- Bonitäts-Check in Kooperation mit „Creditreform Koblenz“
- Gebäude-Energieberatung in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz
- Jährlicher Mitgliedsbeitrag 75,00 €

KONTAKT

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Koblenz und Umgebung e.V.

Friedrich-Ebert-Ring 27
56068 Koblenz
Telefon: 0261 - 15041
Telefax: 0261 - 15120
E-Mail: info@hug-koblenz.de
www.hug-koblenz.de

WIR HELFEN IHNEN, IHR EIGENTUM ZU BEWAHREN.

Sie haben Fragen zu Ihrer Nebenkostenabrechnung ?

Als Mitglied im Mieterbund Mittelrhein e. V. können Sie sich kostenlosen Rechtsrat in allen Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsfragen einholen.

Unsere 18 Volljuristen vertreten an 9 verschiedenen Beratungsstellen über 10.000 Mieterhaushalte. Möchten Sie dazu gehören?

Informieren Sie sich jetzt im Internet oder direkt bei Ihrem Mieterverein

Werden Sie Mitglied.

Mieterbund Mittelrhein e. V.

Mehr als ein halbes Jahrhundert im Dienste der Mieter.

Markenbildchenweg 15, 56068 Koblenz
Tel.: 0261-15096, Fax: 0261-15700,
E-Mail: koblenz@mieterbund-mittelrhein.de
Home: www.mieterbund-mittelrhein.de

Öffnungszeiten:

Mo.- Do.		08:30 - 12:00 Uhr
und		13:30 - 17:00 Uhr
Fr.		08:30 - 13:00 Uhr

Mieterbund Mittelrhein e. V.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Erläuterungen zum Mietspiegel 6
1.1 Vorbemerkungen 6
1.2 Anwendungsbereich 7
1.3 Mietbegriff 8
1.4 Begriff der Wohnung 8

2 Anwendung des Mietspiegels 9
2.1 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 9
2.2 Ermittlung von zu- oder abschlagsrelevanten Merkmalen 10
2.3 Berechnungsbeispiel 16

3 Adressen 20

4 Gesetze 22
4.1 Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV) 22
4.2 Mieterhöhungsverfahren 24
4.3 Mietspiegel 26

IMPRESSUM

Herausgeber
Stadtverwaltung Koblenz, Statistikstelle
Postfach 201551 · 56015 Koblenz

Schutzgebühr
6,- €

Gestaltung
Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz

Druck
Druckerei Seyl, Koblenz

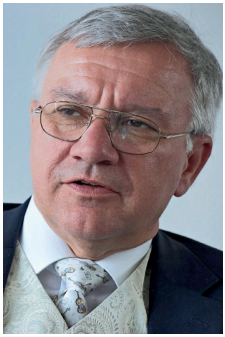
KOBLENZ VERBINDET.

Kommunale Statistikstelle

Die aktuellen Angaben in dieser Veröffentlichung entsprechen dem Stand von Juni 2014. Gültigkeit ab dem 1.1.2015 bis zum 31.12.2016. Alle Angaben ohne Gewähr.

© 2014 Stadt Koblenz. Die Vervielfältigung, insbesondere das Fotokopieren – auch auszugsweise – ist nicht gestattet.

VORWORT



Liebe Koblenzerinnen und Koblenzer,

ich freue mich den neu erstellten qualifizierten Mietspiegel für unsere Stadt präsentieren zu können. Selten waren die gezahlten Mieten und Immobilienpreise so im Fokus der Öffentlichkeit wie aktuell. Die einen fürchten sich vor hohen Mieten und andere um den Wert ihrer Immobilie. Mieter wie Vermieter sind dadurch verunsichert. Stabilität bringt da ein qualifizierter Mietspiegel. Daher ist es mir ein wichtiges Anliegen, dass Koblenz weiterhin über einen Mietspiegel verfügt und damit auch zukünftig eine wichtige Orientierungshilfe auf dem Mietwohnungsmarkt bietet.

Mittels einer schriftlichen Befragung von 15.000 zufällig ausgewählten Koblenzer Haushalten konnten aktuelle Daten zu den Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes erhoben werden. Anhand dieser Erkenntnisse wurde die Basisnettomiettabelle neu berechnet. Abhängig von Wohnungsgröße und Baualter bietet die Tabelle Auskunft über die ortsübliche Miete pro Quadratmeter. Zusätzlich wurden die Zu- und Abschläge neu ermittelt. Insgesamt gibt es nun mehr Zu- oder Abschlagsfaktoren, so dass die Vergleichsmiete passgenauer ermittelt werden kann.

Allen Akteuren, die an der Neuerstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben – insbesondere den Interessenverbänden der Mieter und der Vermieter – danke ich herzlich für ihr Engagement.

Mit dem Mietspiegel haben Mieterinnen und Mieter eine nach wissenschaftlichen Kriterien erstellte Grundlage, um Mietforderungen zu überprüfen und sich vor unverhältnismäßig hohen Mieten zu schützen. Für Vermieterinnen und Vermieter bietet der Koblenzer Mietspiegel eine rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Joachim Hofmann-Göttig
Oberbürgermeister der Stadt Koblenz

1 ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

1.1 VORBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel ermöglicht die transparente Darstellung der Mietpreise und dadurch die Vermeidung von Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter und führt zugleich bei den Gerichten in Streitfällen zu einer Erleichterung bei der Urteilsfindung.

Eine besondere Bedeutung wird dem Mietspiegel bei Mieterhöhungsverlangen (siehe Kapitel 4 „Gesetze"), bei denen er als Begründung angeführt wird, beigemessen. Darüber hinaus dient er als Orientierungshilfe bei dem Abschluss von Neuverträgen und dient ebenso zur Überprüfung der Angemessenheit einer bereits gezahlten Miete.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere, jedoch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht wesentlich höhere Mieten gefordert werden. In diesem Sinne erwarten die an der Erstellung Beteiligten, dass der Mietspiegel weiterhin Vermietern und Mietern, Verbänden, Gutachtern und Gerichten eine praktikable und realitätsgerechte Entscheidungshilfe sein wird. Der Mietspiegel ist grundsätzlich als Modell anzusehen und kann nicht jedem Einzelfall gerecht werden.

Der Mietspiegel stellt gemäß § 558c und 558d BGB (siehe Kapitel 4 „Gesetze") eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) dar. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhung der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und erfüllt damit die Voraussetzungen für einen „qualifizierten Mietspiegel". Die ausführliche Dokumentation zur Mietspiegelerstellung ist bei der kommunalen Statistikstelle erhältlich.

Der Mietspiegel wurde durch die Stadt Koblenz erstellt und von den nachfolgenden Interessenverbänden anerkannt:

- Mieterbund Mittelrhein e.V.
- Haus und Grund für Koblenz und Umgebung e.V.
- Vermieterverein e.V.

Zur Mietspiegelerstellung wurde aus dem AK Mietspiegel eine Kerngruppe gebildet, die insbesonders bei der Fragebogenentwicklung aktiv mitgewirkt hat. Mitglieder in dieser Kerngruppe waren neben den Interessenverbänden:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- V.I.B. Immobilien Betreuungs- und Vermietungsgesellschaft GmbH
- Koblenzer Wohnbau GmbH
- RE/MAX Immobilienservice

An der Mietspiegelerstellung haben zudem beratend mitgewirkt:

- Augst-Immobilien
- Amtsgericht Koblenz
- ATAG Klöckner & Cie. GmbH
- Cobau Oskar Kleffel & Hirt GmbH & Co. KG
- Deutsche Wohnen GmbH
- Dr. Johannes Jansen und Partner Gesellschaft für Hausverwaltung und wohnwirtschaftliche Beratung GmbH
- G. Reiser Immobilienverwaltung
- Gemeinnütziger Bauverein
- Jobcenter Stadt Koblenz
- Mertestate Immobilienvermittlung
- Modernes Wohnen Koblenz
- Sachverständigenbüro Friedrich
- Sparkasse Koblenz

Der aktuelle Mietspiegel enthält, wie im Mietrechtsänderungsgesetz vom 11.3.2013 gefordert, auch energetische Beschaffenheitsmerkmale.

Der Mietspiegel wurde vom Stadtrat der Stadt Koblenz in der Sitzung am 19.12.2014 anerkannt. Laut Beschluss wird der zeitliche Geltungsbereich für die Dauer von zwei Jahren vom 1.1.2015 bis 31.12.2016 festgelegt.

1.2 ANWENDUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 149 m². Wenn die Wohnung kleiner als 20 m² oder größer als 149 m² ist, sind individuelle Vereinbarungen anzuwenden.

Nicht anwendbar ist der Mietspiegel auf Wohnungen, die insbesondere:

- preisgebunden und öffentlich gefördert (sog. Sozialwohnungen),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzt,
- eine Werks- oder Dienstwohnung,
- in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. Studenten- oder Jugendwohnheim),
- vom Vermieter möbliert,
- preisgünstig (z. B. von Verwandten) angemietet oder
- selbst genutztes Eigentum

sind.

Nach der Entscheidung des BGH vom 17.9.2008 (Az. VIII ZR 58/08) kann ein Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb des Mietpreisspektrums für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

Hinweis *Informationen zum Umgang mit Einfamilienhäusern stehen auf Seite 15.*

1.3 MIETBEGRIFF

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete (Basisnettomiete) handelt es sich um die **monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter** Wohnfläche. Diese entspricht der reinen Grundmiete ohne alle anderen Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

Zu den Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung gehören u. a.:

- Betriebskosten für Heizungsanlage
- Betriebskosten für Warmwasserversorgung
- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Kosten für Haus- und Grundstücksentwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung für das Gebäude
- Hauswart
- Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabelnetz
- Betrieb der Waschmaschine
- sonstige laufende Betriebskosten

Nach der Entscheidung des BGH vom 10.10.2007 (Az. VIII ZR 331/06) braucht der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen zur Höhe der in der Miete enthaltenen Betriebskosten keine Angaben zu machen, wenn auch die von ihm beanspruchte erhöhte Teilinklusivmiete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt.

1.4 BEGRIFF DER WOHNUNG

Unter einer Wohnung ist die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushaltes möglich ist. Des Weiteren muss diese gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen sein und einen selbstständigen Zugang aufweisen. Außerdem müssen eine Küche, Toilette und Waschgelegenheit vorhanden sein.

2 ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

2.1 BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die Tabellen 1 und 2 bilden die Grundlagen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Koblenz. Im ersten Schritt muss zunächst die so genannte Basisnettomiete für die betrachtete Wohnung berechnet werden. Dazu werden nur die beiden einflussreichsten Merkmale auf den Mietzins – die Wohnfläche und das Baujahr der Wohnung – herangezogen. Die Tabelle 1 listet die Basisnettomieten in Abhängigkeit von diesen beiden Merkmalen auf. Es werden dort insgesamt 13 Wohnflächenklassen und 7 Baujahresklassen unterschieden. Als Baujahr gilt das tatsächliche Erstellungsjahr der Wohnung.

Tabelle 1: **Basisnettomieten (€/m²) in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr**

Baujahr	vor 1920	1920 bis 1949	1950 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2004	nach 2004
20 – 24	10,44 €	9,51 €	9,79 €	10,34 €	10,91 €	11,96 €	13,05 €
25 – 29	9,33 €	8,50 €	8,75 €	9,24 €	9,75 €	10,68 €	11,67 €
30 – 34	8,53 €	7,77 €	7,99 €	8,44 €	8,91 €	9,76 €	10,66 €
35 – 39	7,82 €	7,13 €	7,33 €	7,74 €	8,18 €	8,96 €	9,78 €
40 – 44	7,18 €	6,54 €	6,73 €	7,11 €	7,50 €	8,22 €	8,98 €
45 – 49	6,71 €	6,11 €	6,28 €	6,64 €	7,01 €	7,68 €	8,38 €
50 – 59	6,44 €	5,86 €	6,03 €	6,37 €	6,72 €	7,37 €	8,04 €
60 – 69	6,27 €	5,71 €	5,87 €	6,20 €	6,55 €	7,17 €	7,83 €
70 – 79	5,90 €	5,37 €	5,53 €	5,84 €	6,16 €	6,75 €	7,37 €
80 – 89	5,83 €	5,31 €	5,47 €	5,77 €	6,09 €	6,68 €	7,29 €
90 – 99	5,66 €	5,15 €	5,30 €	5,60 €	5,91 €	6,48 €	7,07 €
100 – 124	5,93 €	5,40 €	5,56 €	5,87 €	6,19 €	6,78 €	7,41 €
125 – 149	5,88 €	5,36 €	5,51 €	5,82 €	6,14 €	6,73 €	7,35 €
m²	**Euro pro m² Wohnfläche**						

Beispiel

Baujahr der Wohnung: 1975
Wohnfläche der Wohnung: 65 m²
Basisnettomiete der Wohnung: 5,87 €/m²

65 m² x 5,87 €/m² = 381,55 €

Mit freundlicher Unterstützung von:

Haus & Grund
Eigentümerschutz-Gemeinschaft
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Koblenz und Umgebung e.V.

vermieterverein.de

Mieterbund Mittelrhein e.V.

Wenn die Wohnung kleiner als 20 m² oder größer als 149 m² ist, sind individuelle Vereinbarungen anzuwenden.
Die Basisnettomieten sind als ortsübliche Vergleichsmieten von „Standardwohnungen" in Koblenz zu betrachten, die keine der in Tabelle 2 aufgelisteten zu- oder abschlagsrelevanten Merkmale aufweisen.

2.2 ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLAGSRELEVANTEN MERKMALEN

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch die Art der Wohnung, Ausstattung und Lage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete in Form von Prozentwerten aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertung als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben.

Tabelle 2: **Prozentuale Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete**

Zu- und Abschlagsfaktoren	**Höhe des Zu- bzw. Abschlags in % der Basisnettomiete**	**Übernahme des Prozentwerts falls Merkmal vorhanden**
Großräumige Lage im Stadtgebiet *(siehe Karte S. 12)*		
• zentrale Lage	5 %	
• bevorzugte Lage	6 %	
• Randlage	- 4 %	
Wohnlage *(siehe Tabellen 3a, 3b)*		
• einfach	- 3 %	
• gehoben	3 %	
Wohnungsausstattung *(siehe Tabellen 4a, 4b)*		
• sehr einfach	- 6 %	
• einfach	- 4 %	
• gehoben	6 %	
• sehr gehoben	12 %	
Wohnungstyp		
• Maisonettewohnung	6 %	
• Souterrain *	- 7 %	
Energetischer Gebäudezustand *(siehe Tabelle 5)* *nur für Gebäude, die vor 1980 gebaut wurden*	3 %	
Summe der Zu- und Abschläge		

* Tiefparterre/Untergeschoss. Das Geschoss der Wohnung liegt auf Seite der Straßenfassade unterhalb der Erdoberfläche.

Erläuterungen zur Tabelle 2:
Anhand der Tabelle ist festzustellen, ob zuschlags- oder abschlagsrelevante Merkmale in der betrachteten Wohnung vorhanden sind. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt sind. Vom Mieter in Eigenleistung gestellte Ausstattungsmerkmale gelten als nicht vorhanden.

2.2.1 Ermittlung der Wohnlagenbewertung

Die ortsüblichen Vergleichsmieten für „mittlere" Wohnlagen sind der Tabelle 1 zu entnehmen. Um herauszufinden, in welcher Wohnlage sich die Wohnung befindet, muss zuerst ein Punktwert ermittelt werden.

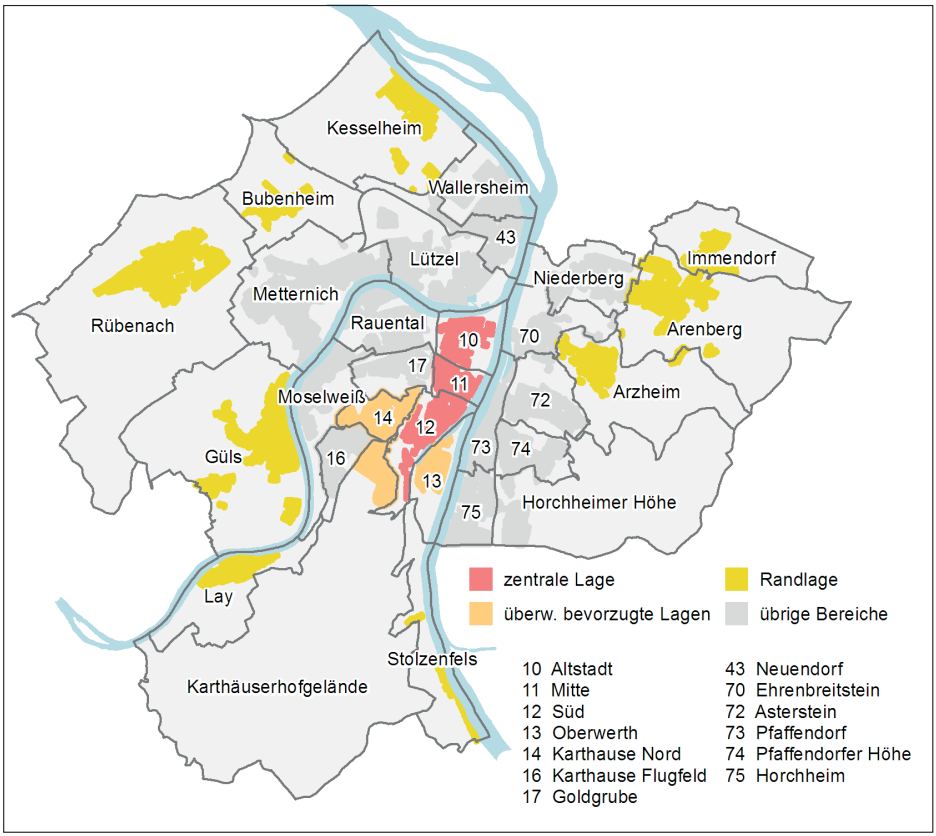
Tabelle 3a: **Ermittlung der Wohnlage**

Punktesystem zur Einordnung der Wohnlage	**Punkte**	**Übertrag**
besonders reizvolle Aussicht	1	
viele denkmalgeschützte Häuser im Umfeld vorhanden	1	
ungepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes *(z. B. Mängel in der Instandhaltung, Mängel bei technischen Anlagen, ungepflegte Gemeinschaftseinrichtungen)*	- 2	
gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes, Gesamteindruck hebt sich positiv von der Masse ab *(z. B. guter Zustand von Eingangsbereich, Treppenhaus, Fassade, Außenansicht und -anlage)*	2	
kein gepflegtes Wohnumfeld **und** Gebäude in der nahen Umgebung in schlechtem oder unsaniertem Zustand	- 1	
gepflegtes Wohnumfeld **und** Gebäude in der nahen Umgebung in keinem schlechten oder unsanierten Zustand	1	
starke Belastung durch Lärm und Staub	- 1	
Summe der Punkte		

Tabelle 3b: **Kategorisierung der Wohnlagenpunkte**

Wohnlage	**Punkte**
einfach	- 4 bis -2
gehoben	3 bis 5

Großräumige Lage im Stadtgebiet



Erläuterung der großräumigen Lagen im Stadtgebiet:

- **Stadtteile in zentraler Lage**
  Altstadt, Mitte, Süd
- **Stadtteile in Randlage**
  Arenberg, Arzheim, Bubenheim, Güls, Immendorf, Kesselheim, Lay, Rübenach, Stolzenfels
- **Stadtteile mit überwiegend bevorzugten Lagen**
  Karthäuserhofgelände, Karthause Nord, Oberwerth
- **übrige Bereiche**
  Stadtteile ohne Zu- oder Abschläge aufgrund der großräumigen Lage

Hinweis *Maßgeblich für die Zuordnung einer Adresse zu einem Stadtteil ist die Kleinräumige Gliederung der Stadt Koblenz. Diese kann auf* ***www.statistik.koblenz.de*** *eingesehen bzw. bei der kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz abgefragt werden.*

2.2.2 Wohnungsausstattung

Anschließend werden die Punkte für die allgemeine Wohnungsausstattung errechnet.

Tabelle 4a: **Ermittlung der Wohnungsausstattung**

Wohnungsausstattung	**Punkte**	**Übertrag**
schlechte Belichtung oder teilweise schattenseitige Ausrichtung der Haupträume	- 1	
Strom-, Wasser- oder Gasleitungen liegen meist frei sichtbar über dem Putz	- 1	
Wohnung hat Zugang zu schnellem Internet *(> 6000 Mbit/s)*	1	
hohe Qualität der Bodenbeläge *(z. B. Echtholzparkett, Natur-, oder Kunststeinböden, hochwertige Fliesen)*	2	
Balkon / Loggia vorhanden und gebrauchstauglich	1	
Terrasse oder nutzbarer Garten *(keine reine Zierfläche)*	1	
Gegensprechanlage mit Türöffner	1	
Aufzug vorhanden in Gebäuden ab drei Stockwerken	1	
Küchenausstattung • Einbauküche *(nur, wenn vom Vermieter gestellt)* • keine Warmwasserversorgung in der Küche • keine Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine vorhanden • zum Wohnraum offene Küche	 3 - 1 - 1 2	
Badausstattung • kein Bad oder WC in der Wohnung vom Vermieter gestellt • gehobene Badausstattung *(z. B. Wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten, Bidet, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)* • zusätzliches Gäste WC vorhanden	 - 2 2 1	
keine Heizung	- 2	
Summe der Punkte		

Tabelle 4b: **Kategorisierung der Ausstattungspunkte**

Wohnungsausstattung	**Punkte**
sehr einfach	- 8 bis 0
einfach	1 bis 2
gehoben	6 bis 8
sehr gehoben	9 bis 15

2.2.3 Energetischer Gebäudezustand

Anschließend werden die Punkte für den energetischen Gebäudezustand ermittelt.

Hinweis *Gilt nur für Wohnungen, die bis einschließlich 1979 gebaut wurden.*

Tabelle 5: **Ermittlung des energetischen Gebäudezustands**

Energetischer Gebäudezustand	Punkte	Übertrag
Wärmedämmung • Baujahr = 1979 *	7	
Fenster • 2-Scheiben: Isolierverglasung, Verbundfenster, Kastenfenster • 3-fach verglaste Fenster / Wärmeschutzverglasung	2 6	
Heizung • Fernwärme • Heizung mit moderner Heiz-/Regelungstechnik *(Nachtabsenkung, Brennwerttechnik oder sonstige Regelungs- oder Verfahrenstechnik zur Gebrauchsabsenkung)*	2 1	
Zusatzpunkte • Wärmepumpe oder Solaranlage	2	
Summe der Punkte		

Wurde die Wohnung bis einschließlich 1979 gebaut und ist die Summe der Punkte größer 6, so kann der Zuschlag für den energetischen Gebäudezustand verwendet werden.

* Am 1.11.1977 trat die Wärmeschutzverordnung in Kraft. Die Ermittlung des energetischen Gebäudezustands orientiert sich an Empfehlungen in der Broschüre des Bundesminsteriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung *„Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln. Arbeitshilfe für die kommunale Mietspiegelerstellung"*.

2.2.4 Mögliche Zuschläge außerhalb des qualifizierten Mietspiegels

Hinweis ***Einfamilienhäuser***

Handelt es sich bei dem Mietobjekt nicht um eine Wohnung, sondern um ein Einfamilienhaus, so hat die Auswertung der Mietspiegelerhebung ergeben, dass ein Zuschlag von ca. ***10 %*** *zur Basisnettomiete zwischen den Mietparteien vereinbart werden kann.*

Hinweis ***Modernisierungspunkte***

Für Wohnungen, die vor 1990 gebaut worden sind, werden für jedes Segment, das nach 1994 modernisiert worden ist, Modernisierungspunkte vergeben.

Tabelle 6: **Ermittlung des Modernisierungszustands**

Segmente der grundlegenden Modernisierung	**Punkte**	**Übertrag**
Modernisierung Wohnungsausstattung		
• Elektroleitungen	1	
• Wasser-/ Abwasserleitungen	1	
• Bad und Sanitärbereich *(neue Fliesen und Sanitärkeramik)*	2	
• Heizkörper	1	
• Wohnungseingangstür	1	
• Fenster	1	
• Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995	1	
Modernisierung Gebäudeteile		
• Treppenhaus	1	
• Hauseingangstür	1	
• Treppenhausfenster	1	
Wärmedämmung		
• komplettes Dach	1	
• komplette Fassade	1	
• komplette Kellerdecke	1	
Summe der Punkte		

Ist die Summe der Punkte größer 7, so handelt es sich um eine umfassend modernisierte Wohnung und es kann ein Zuschlag von 5% zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Basisnettomiete + Zu- und Abschläge) angesetzt werden.

2.3 BERECHNUNGSBEISPIEL

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise bei der Mietspiegelanwendung an folgendem Berechnungsbeispiel illustriert. Auf **www.mietspiegel.koblenz.de** kann die Miete auch mit Hilfe des online-Berechnungstools ermittelt werden.

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden: helle 65 m² Souterrainwohnung; Baujahr 1975. Die Wohnung liegt im Stadtteil Süd in einem gepflegten Wohnumfeld. Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die Wohnung ist ausgestattet mit einem Badezimmer mit Dusche, Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich, Terrasse in Südlage, schnellem Internetzugang, moderner Heizungsanlage, 3-fach verglasten Fenster. **Kriterien, die nicht auf die Beispielwohnung zutreffen, sind ausgegraut.**

2.3.1 Ermittlung der Basisnettomiete

Für eine Wohnung mit 65 m² und einem Baujahr von 1975 ergibt sich aus der Basisnettomiettabelle ein Wert von 5,87 € (siehe Seite 9, Tabelle 1).

2.3.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge

Ermittlung der Wohnlage

Punktesystem zur Einordnung der Wohnlage	Punkte	Übertrag
besonders reizvolle Aussicht	1	–
viele denkmalgeschützte Häuser im Umfeld vorhanden	1	–
ungepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes *(z. B. Mängel in der Instandhaltung, Mängel bei technischen Anlagen, ungepflegte Gemeinschaftseinrichtungen)*	- 2	–
gepflegtes Erscheinungsbild des Gebäudes, Gesamteindruck hebt sich positiv von der Masse ab *(z. B. guter Zustand von Eingangsbereich, Treppenhaus, Fassade, Außenansicht und -anlage)*	2	2
kein gepflegtes Wohnumfeld **und** Gebäude in der nahen Umgebung in schlechtem oder unsaniertem Zustand	- 1	–
gepflegtes Wohnumfeld **und** Gebäude in der nahen Umgebung in keinem schlechten oder unsanierten Zustand	1	1
starke Belastung durch Lärm und Staub	- 1	–
Summe der Punkte		**3**

Die Summe der Wohnlagenpunkte beträgt 3. Damit handelt es sich um eine gehobene Wohnlage (siehe Tabelle 3b).

Ermittlung der Wohnungsausstattung

Wohnungsausstattung	Punkte	Übertrag
schlechte Belichtung oder teilweise schattenseitige Ausrichtung der Haupträume	- 1	–
Strom-, Wasser- oder Gasleitungen liegen meist frei sichtbar über dem Putz	- 1	–
Wohnung hat Zugang zu schnellem Internet *(> 6000 Mbit/s)*	1	1
hohe Qualität der Bodenbeläge *(z. B. Echtholzparkett, Natur-, oder Kunststeinböden, hochwertige Fliesen)*	2	2
Balkon / Loggia vorhanden und gebrauchstauglich	1	–
Terrasse oder nutzbarer Garten *(keine reine Zierfläche)*	1	1
Gegensprechanlage mit Türöffner	1	–
Aufzug vorhanden in Gebäuden ab drei Stockwerken	1	–
Küchenausstattung		
• Einbauküche (nur, wenn vom Vermieter gestellt)	3	–
• keine Warmwasserversorgung in der Küche	- 1	–
• keine Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine vorhanden	- 1	–
• zum Wohnraum offene Küche	2	–
Badausstattung		
• kein Bad oder WC in der Wohnung vom Vermieter gestellt	- 2	–
• gehobene Badausstattung *(z.B. Wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten, Bidet, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)*	2	–
• zusätzliches Gäste WC vorhanden	1	–
keine Heizung	- 2	–
Summe der Punkte		**4**

Die Summe der Ausstattungspunkte beträgt 4. Damit handelt es sich um eine normal ausgestattete Wohnung (siehe Tabelle 4b).

Ermittlung des energetischen Gebäudezustands

Energetischer Gebäudezustand	Punkte	Übertrag
Wärmedämmung		
• Baujahr = 1979	7	–
Fenster		
• 2-Scheiben: Isolierverglasung, Verbundfenster, Kastenfenster	2	–
• 3-fach verglaste Fenster / Wärmeschutzverglasung	6	6
Heizung		
• Fernwärme	2	–
• Heizung mit moderner Heiz-/Regelungstechnik *(Nachtabsenkung, Brennwerttechnik oder sonstige Regelungs- oder Verfahrenstechnik zur Gebrauchsabsenkung)*	1	1
Zusatzpunkte		
• Wärmepumpe oder Solaranlage	2	–
Summe der Punkte		**7**

Da die Summe der Punkte 7 beträgt, kann der Zuschlag für den energetischen Gebäudezustand verwendet werden.

2.3.3 Ermittlung der Summe der Zu- und Abschläge

Prozentuale Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete

Zu- und Abschlagsfaktoren	Höhe des Zu- bzw. Abschlags in % der Basisnettomiete	Übernahme des Prozentwerts falls Merkmal vorhanden
Großräumige Lage im Stadtgebiet *(siehe Karte S. 12)*		
• zentrale Lage	5 %	5 %
• bevorzugte Lage	6 %	–
• Randlage	- 4 %	–
Wohnlage *(siehe Tabellen 3a, 3b)*		
• einfach	- 3 %	–
• gehoben	3 %	3 %
Wohnungsausstattung *(siehe Tabellen 4a, 4b)*		
• sehr einfach	- 6 %	–
• einfach	- 4 %	–
• gehoben	6 %	–
• sehr gehoben	12 %	–
Wohnungstyp		
• Maisonettewohnung	6 %	–
• Souterrain	- 7 %	- 7 %
Energetischer Gebäudezustand *(siehe Tabelle 5)* *nur für Gebäude, die vor 1980 gebaut wurden*	3 %	3 %
Summe der Zu- und Abschläge		**4 %**

Endgültige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnungsschritte	Beispielrechnung	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete anhand Wohnfläche und Baujahr aus Tabelle 1	• 65 m² Wohnfläche • Baujahr 1975	5,87 €/m²
2. Ermittlung der Zu- und Abschläge nach Tabelle 2	• großräumige Lage im Stadtgebiet • Wohnlage • Souterrain • energetischer Gebäudezustand	5 % 3 % - 7 % 3 %
3. Summieren der Zu- und Abschläge	Summe der Zu- und Abschläge	4 %
4. Berechnung der Vergleichsmiete pro m²	*Basisnettomiete + Summe der Zu- und Abschläge* 5,87 €/m² + (0,04 x 5,87 €/m²)	6,10 €/m²
5. Berechnung der Vergleichsmiete für die gesamte Wohnfläche	*Durchschnittliche Vergleichsmiete pro m² Wohnfläche* 6,10 €/m² x 65 m²	**396,50 €**

3 ADRESSEN

Auskünfte zur Erstellung des Mietspiegels erhalten Sie bei der:

Stadtverwaltung Koblenz, Statistikstelle
Anschrift Postfach 20 15 51
56015 Koblenz
Telefon (0261) 129 1247 *(Ansprechpartnerin: Frau Schüller)*
Fax (0261) 129 1248
E-Mail mietspiegel@stadt.koblenz.de
Internet www.mietspiegel.koblenz.de

Hinweis *Die Stadt Koblenz ist nicht dazu berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.*

Adressen von vereidigten Mietwertsachverständigen können bei der IHK oder der Architektenkammer erfragt werden:

Industrie- und Handelskammer Koblenz
Adresse Schloßstraße 2
56068 Koblenz
Anschrift Postfach 20 08 62
56008 Koblenz
Telefon (0261) 106 0
Fax (0261) 106 234
E-Mail service@koblenz.ihk.de
Internet www.ihk-koblenz.de

Landesgeschäftsstelle der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Adresse Hindenburgplatz 6
55118 Mainz
Anschrift Postfach 1150
55001 Mainz
Telefon (06131) 99 60 0
Fax (06131) 61 49 26
Internet www.diearchitekten.org

Beratung und Auskunft zu Fragen des Mietrechts erhalten Sie bei den Interessenverbänden von Mietern und Vermietern:

Mieterbund Mittelrhein e.V.

Adresse	Markenbildchenweg 15 56068 Koblenz
Telefon	(0261) 15 0 96
Fax	(0261) 15 7 00
E-Mail	koblenz@mieterbund-mittelrhein.de
Internet	www.mieterbund-mittelrhein.de

Haus & Grund für Koblenz und Umgebung e.V.

Adresse	Friedrich-Ebert-Ring 27 56068 Koblenz
Telefon	(0261) 15 0 41
Fax	(0261) 15 1 20
E-Mail	info@hug-koblenz.de
Internet	www.hug-koblenz.de

Vermieterverein e.V.

Adresse	Otto-Falckenberg-Straße 22 56070 Koblenz
Telefon	(0261) 88 949 15
Internet	www.vermieterverein.de

Hinweis *Rechtsberatung erfolgt nur für Mitglieder des jeweiligen Interessenverbands.*

4 GESETZE

Eine aktuelle Fassung finden Sie im Internet unter **www.gesetze-im-internet.de**. Stand der nachfolgenden Gesetze: Oktober 2014.

4.1 AUSZUG AUS DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG (WoFlV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
1. Zubehörräume, insbesondere:
   a) Kellerräume,
   b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
   c) Waschküchen,
   d) Bodenräume,
   e) Trockenräume,
   f) Heizungsräume und
   g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen
1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

4.2 MIETERHÖHUNGSVERFAHREN

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

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

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

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

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

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

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

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

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

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 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.

§ 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.

4.3 MIETSPIEGEL

Den Bereich des Mietspiegels betreffende Bestimmungen haben folgenden Wortlaut:

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes 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.

VermieterVerein e.V.

Die Servicemarke für Vermieter.
Das bundesweite Vermieterverein-Beratungskonzept.

Wir haben für jedes Mietrechtsproblem die maßgeschneiderte Lösung, wir haben das richtige Rezept für Ihren Vermietungserfolg.

Werden Sie Mitglied.

Ab **50,00 €** Jahresbeitrag.

Mit uns haben Sie beide Hände frei.

Bundesgeschäftsstelle Koblenz.
Direkt vor Ort
- Zentrale: Otto-Falckenberg-Str. 22
- Citybüro: Casinostr. 47

Kontakt: vermieterverein.de oder 0261 8894915