

STADT CHEMNITZ



MIETSPIEGEL DER STADT CHEMNITZ

➤ 2022



CHEMNITZ
KULTURHAUPTSTADT
EUROPAS 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkung	2
2. Gesetzliche Grundlagen	2
3. Mietspiegelerstellung	3
4. Bedeutung und Arten von Mietspiegeln	4
5. Geltungsbereich des Mietspiegels	4
6. Anwendung des Mietspiegels	5
7. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
8. Beispielrechnung	9
Tabelle 1 Übersicht der Basismieten (in Euro/m ²)	10
Tabelle 2 Zu- und Abschläge zur Bewertung der Ausstattung	11
Tabelle 3 Zu- und Abschläge zur Bewertung der Wohnungs-/Wohnlage	12
Tabelle 4 Bildung der Zweidrittelspanne	12
Anlage Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch	13

1 Vorbemerkung

Der „Qualifizierte Mietspiegel“ wurde durch die Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung und einer vom Stadtrat der Stadt Chemnitz berufenen Arbeitsgruppe erstellt.

In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- Mieterverein Chemnitz und Umgebung e. V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Chemnitz und Umgebung e. V.
- Haus & Grund Eigentümerschutz - Gemeinschaft Chemnitz und Umgebung e. V.
- Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H.
- Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG
- Wohnungsgenossenschaft "Einheit" eG Chemnitz
- Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
- Gutachterausschuss - Geschäftsstelle

Beratend hat mitgewirkt:

Amtsgericht Chemnitz

Der qualifizierte Mietspiegel wurde von den Interessenvertretungen der Vermietenden und der Mietenden anerkannt.

2 Gesetzliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen zur Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln bilden

- die §§ 558, 558a bis d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003, 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515),
- die Satzung zur Durchführung der Kommunalstatistiken für die Erstellung der Mietspiegel in der Stadt Chemnitz und zur Fortschreibung der Unterkunft- und Heizkostenrichtlinie vom 14.11.2012 (Amtsblatt Nr. 50/12).

Gesetzesauszüge zum BGB sind in der Anlage dieses Mietspiegels zusammengestellt.

3 Mietspiegelerstellung

Bezüglich der Erstellung, Fortschreibung und Gültigkeitsdauer von Mietspiegeln wird unterschieden zwischen

- (einfachem) Mietspiegel (§ 558c BGB) und
- qualifiziertem Mietspiegel (§ 558d BGB).

Qualifizierte Mietspiegel sind nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Basis einer empirisch-statistischen Stichprobe für die Datenerhebung zu erstellen und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anzuerkennen. Nach zwei Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann 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.

(Einfache) Mietspiegel gemäß § 558c Absatz 1 BGB sollen im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden.

Nicht fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel behalten bis zu einer Neuerstellung als einfache Mietspiegel Gültigkeit (§ 558a Absatz 4 BGB).

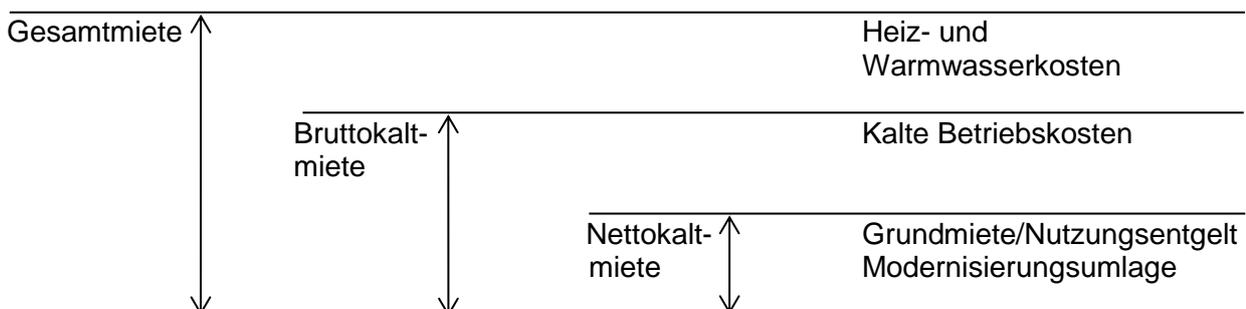
Der vorliegende Mietspiegel wurde nach den Prinzipien eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d BGB erstellt. Deshalb wird in Übereinstimmung mit § 558d Absatz 3 BGB vermutet, dass die in diesem Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht der am 30.06.2021 (Erhebungsstichtag) gezahlten Entgelte in der Stadt Chemnitz für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Die ausgewiesenen Entgelte basieren gemäß § 558 Absatz 2 BGB auf Mieten, die innerhalb der letzten sechs Jahre vereinbart oder geändert wurden.

Dem Mietspiegel liegen die Daten von 8.013 Wohnungen zugrunde, die nach einem statistischen Stichprobenverfahren ausgewählt wurden. Die Datenerhebung erfolgte im Rahmen einer kombinierten Befragung von Mietenden und Vermietenden.

Die angegebenen Mietpreise geben die am Erhebungsstichtag geschuldete Nettokaltmiete wieder, d. h. ohne kalte Betriebskostenanteile, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie sonstige Zuschläge (z. B. Garage, Stellplatz, Gartennutzung) oder Kosten aus Nebenverträgen.

Gesamtmiete/Bruttokaltmiete/Nettokaltmiete



4 Bedeutung und Arten von Mietspiegeln

Nach § 558 BGB ist ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters an das Vorliegen folgender Voraussetzungen gebunden:

1. **Die bisherige Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert sein. Mieterhöhung bei Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln und Veränderungen der Betriebskosten werden nicht berücksichtigt.**
2. **Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.**
3. **Die verlangte Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.**
4. **Innerhalb von drei Jahren darf sich die Miete nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Mieterhöhungen bei Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln und Veränderungen der Betriebskosten werden nicht berücksichtigt.**

Gemäß § 558a BGB kann vom Vermieter zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens insbesondere Bezug genommen werden auf

- **einen Mietspiegel / einen qualifizierten Mietspiegel,**
- **eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,**
- **ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,**
- **entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.**

5 Geltungsbereich des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Chemnitz tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Nach § 549 BGB gelten Mietspiegel grundsätzlich **nicht** für

- **Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,**
- **Wohnraum, der Teil der vom Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum dem Mietenden nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,**

- 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, wenn sie den Mietenden bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat,
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** anwendbar für

- Wohnraum zum betreuten Wohnen,
- Wohnraum, der untervermietet ist,
- Wohnungen mit verbilligtem Mietzins (Gefälligkeitsmieten),
- Dienst- oder Werkwohnungen,
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet ist,
- Wohnungen, die mit Zustimmung des Vermietenden gewerblich genutzt werden. (Die alleinige Einrichtung oder das Vorhandensein eines Arbeitszimmers in der Wohnung begründet keine (teil-)gewerbliche Nutzung, wenn sie ansonsten vorrangig zu Wohnzwecken dient.) und
- Wohnraum, der nach den Landesprogrammen des Freistaates Sachsen gefördert wurde. (Für diese Wohnungen ist die Miete über einen bestimmten Zeitraum in den jeweiligen Förderprogrammen festgeschrieben. Zum Bezug einer solchen Wohnung ist in der Regel auch eine Wohnberechtigungsbescheinigung erforderlich.).

6 Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel orientiert sich an den Wohnwertmerkmalen des § 558 Absatz 2 BGB. Danach werden Wohnungen differenziert nach:

Art

In die Erarbeitung des Mietspiegels sind Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohnungen einbezogen worden. Er ist ebenso anwendbar auf Etagenwohnungen, Souterrain- und Dachgeschosswohnungen sowie Wohnungen über zwei Ebenen mit innen liegender Treppe.

Laut Urteil vom 17. September 2008 – VIII ZR 58/08 des Bundesgerichtshofes kann der Vermietende zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

Größe

Als Wohnungsgröße wird die Wohnfläche einer Wohnung als Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören, bezeichnet. Zur Ermittlung der Wohnfläche findet die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) Anwendung.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung wird anhand der Zu- und Abschläge in Tabelle 2 berücksichtigt. Bei der Bewertung dürfen nur Ausstattungen Berücksichtigung finden, die durch den Vermietenden bereitgestellt oder eingebaut wurden. Einbauten oder Modernisierungen, die vom Mietenden vorgenommen wurden, dürfen nicht berücksichtigt werden.

Lage

Die Bewertung der Lage der Wohnung wird anhand der Zu- und Abschläge in Tabelle 3 berücksichtigt.

Erläuterungen zu ausgewählten Ausstattungs- und Lagemerkmale

Einbauküche

Eine Einbauküche ist dann vorhanden, wenn mindestens festeingebaut eine Koch- und Spülmöglichkeit vermietetseitig gestellt wurde. Darüber hinaus zählt die vertraglich vereinbarte Küchenausstattung.

Bad

Unter einem Bad ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einer Warmwasserversorgung ausgestattet ist. Das Badezimmer kann ein WC enthalten.

Barrierearmut

Eine Wohnung gilt als barrierearm, sofern mindestens drei der nachfolgenden Punkte erfüllt sind:

- stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür
 - schwellenfreie Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)
 - schwellenarmer* Zugang zum Bad
 - schwellenarmer* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse
 - bodengleiche Dusche oder schwellenarmer* Duscheinstieg
 - Vorhandensein eines Personenaufzugs
- *Schwelle bis max. 4 cm

Beschaffenheit

In der Mietspiegeltablelle wird das Wohnwertmerkmal "Beschaffenheit" zunächst durch Einordnung des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, in eine der ausgewiesenen 7 Baujahresklassen berücksichtigt:

- bis 1924
- 1925 bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1990
- 1991 bis 2000
- 2001 bis 2013
- seit 2014

Dadurch erfolgt eine Differenzierung der grundlegenden Bauweise und -substanz des betreffenden Gebäudes. Verbesserungen der Beschaffenheit durch Modernisierung/Sanierung finden ihre Berücksichtigung in entsprechenden Ausstattungsmerkmalen bei der Bewertung der Wohnqualität.

Sanierungen und Modernisierungen haben keinen Einfluss auf die Einordnung in die Baujahresklasse. Bei jeglicher Art von Sanierung (also auch bei Kernsanierung) werden Gebäude in die ursprüngliche Baujahresklasse eingeordnet. Eine „Verjüngung“ der Wohnung kommt allenfalls dann in Betracht, wenn rechtlich ein Neubau vorliegt.

Aspekte der **energetischen Ausstattung und Beschaffenheit** werden durch die Art der Heizung und die Außenwanddämmung berücksichtigt.

Belastung der unmittelbaren Wohnumgebung durch Lärm

Zur Einschätzung der Wohnlagekriterien "Belastung der unmittelbaren Wohnumgebung durch Verkehrs- und Industrie-/Gewerbelärm" können nachstehende Kriterien bei der Einordnung der Wohnung als Orientierung in der Einzelfallbewertung herangezogen werden.

- Verkehr:

- starke Belastung
 - Bundesstraße, -autobahn; Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie
- mittlere bis geringe Belastung
 - Hauptverkehrsstraße oder Eisenbahnlinie; Haupteinfahrtsstraße und/oder Straßenbahntrasse
- keine Belastung
 - Anliegerverkehr; verkehrsberuhigte Zone; Tempo 30 - Zone

- Industrie/Gewerbe:

- starke Belastung
 - Industriegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb direkt angrenzend
- mittlere bis geringe Belastung
 - Gewerbegebiet; Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb nicht direkt angrenzend; Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur tags in Betrieb; Einzelgewerbestandorte mit 24-Stunden-Betrieb; Einzelgewerbe (nur Tagbetrieb) direkt angrenzend; andere Gewerbenutzungen nicht direkt angrenzend
- keine Belastung
 - nicht störendes Gewerbe

7 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete, vgl. Grafik auf Seite 3)

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in einem dreistufigen Prozess:

1. Ermittlung der Basismiete (vgl. 7.1)
2. Ermittlung von Zu- und Abschlägen anhand der Ausstattungs- und Lagemerkmale (vgl. 7.2)
3. Ermittlung der Spanne (vgl. 7.3)

Zur Berechnung werden die folgenden Formeln angewandt:

$$NK = BM \cdot \left(1 + \frac{K}{100}\right)$$

Kurzbezeichnungen:

NK durchschnittliche Nettokaltmiete in Euro/m²

BM Basismiete in Euro/m² gemäß Tabelle 1

K Korrekturfaktor als Summe aller Prozentpunkte aus Zu- und Abschlägen gemäß Tabellen 2 und 3

$$U = NK \cdot 0,9$$

$$O = NK \cdot 1,1$$

Kurzbezeichnungen:

U unterer Grenzwert für die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete

O oberer Grenzwert für die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete

7.1 Ermittlung der Basismiete

Hierfür ist Tabelle 1 auf Seite 10 maßgeblich. Die Tabelle der Basismieten unterscheidet verschiedene **Baujahresklassen** und **Wohnungsgrößenklassen**.

Ein Tabellenfeld entspricht einer bestimmten Wohnungskategorie bezüglich des Baujahres und der Wohnungsgröße.

Für jede Kategorie ist eine **Basismiete** angegeben (Tabelle 1). Diese stellt die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Wohnung in Euro/m² mit einer durchschnittlichen Ausstattung und Lage dar. Anhand der Tabelle 1 ist zunächst die Basismiete für die einzuschätzende Wohnung festzustellen.

Achtung: In der Basismietentabelle auf Seite 10 werden in den grau hinterlegten Feldern auch nicht qualifizierte Mietpreise dargestellt. Ihre Verwendung kann folglich nur im Sinne eines einfachen Mietspiegels erfolgen. Hintergrund für die fehlende Qualifizierungseigenschaft ist, dass für die Ermittlung im Rahmen der empirischen Stichprobe nicht ausreichend viele Einzelmieten zur Verfügung standen.

7.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge

Nachdem im ersten Schritt die Basismiete für eine durchschnittliche Wohnung im jeweiligen Segment ermittelt wurde, werden im folgenden zweiten Schritt die Besonderheiten der konkreten Wohnung in Bezug auf Ausstattung und Lage durch die Ermittlung von Zu- und Abschlägen gemäß den Tabellen 2 und 3 (Seiten 11 und 12) berechnet. Gemessen an der Basismiete berücksichtigt der so entstehende Korrekturfaktor wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Kriterien.

7.3 Spannbreitenregelung

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der durch die bisherige Einordnung der Wohnung nicht erklärt werden kann. Dieser kann zum einen bedingt sein durch eine Mietpreisgestaltung auf Grundlage von subjektiv und individuell bewerteten Wohnwertmerkmalen (z. B. Mietdauer, soziale Verantwortung o. Ä.), die der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch zwar nicht vorgesehen hat, der Vermietende aber dennoch anwendet. Zum anderen deckt die Spanne auch zufällige Schwankungen in einem unvollkommenen Markt ab. Zur Ermittlung derartiger Abweichungen werden Spannen um die theoretisch ermittelte Vergleichsmiete eingeführt.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise alle Nettokaltmieten, die innerhalb einer Zwei-Drittel-Spannbreite um den in Schritt 1 und 2 ermittelten theoretischen Wert liegen. Diese Spannbreite wurde für diesen Mietspiegel mit -10 Prozent bis +10 Prozent um die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 3 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Berechnungshilfe

Schritt	Ermittelter Wert
1. Ablesen der Basismiete (BM) aus Tab. 1 (Seite 10)	
2. Berechnung des Korrekturfaktors (K) = <i>Summe der Ab-/Zuschläge für Ausstattung und Lage gemäß Tab. 2 und 3 (Seiten 11, 12)</i>	
3. Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (NK) = $BM \cdot (1 + K/100)$	
4. Berechnung der Spanne für ortsübliche Vergleichsmiete = $NK \text{ (aus 3.)} \cdot 0,9$ = $NK \text{ (aus 3.)} \cdot 1,1$	

8 Beispielrechnung

Die hier dargestellte Beispielrechnung erklärt anhand einer fiktiv ausgewählten Wohnung die Anwendung des Mietspiegels. Für die nachfolgend beschriebene Wohnung soll die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

42,00 m² Wohnfläche, zwischen 1970 und 1990 gebaut, mehr als 5 Wohnungen im Gebäude, Lage im Erdgeschoss, geschlossene Bebauung, Nachbargebäude haben mehr als 3 Geschosse, mittlere Verkehrsbelastung und geringer Gewerbelärm, Bad mit Fenster, Wände und Fußboden im Bad gefliest, separater Küchenraum ohne Einbauküche und ohne Fenster, PVC-Belag, Sammelheizung und gedämmte Außenwände, keine Barrierearmut, Balkon vorhanden, Abstellraum vorhanden

Schritt	Ermittelter Wert
1. Ablesen der Basismiete (BM) aus Tab. 1 (Seite 10)	4,80 €/m ²
2. Berechnung des Korrekturfaktors (K) ^{*)} = Summe der Ab-/Zuschläge für Ausstattung und Lage gemäß Tab. 2 und 3 (Seiten 11, 12)	- 4
3. Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (NK) = $BM \cdot (1 + K/100)$	$4,80 \text{ €/m}^2 \cdot (1 - 0,04)$ = 4,61 €/m ²
4. Berechnung der Spanne für ortsübliche Vergleichsmiete = $NK (\text{aus 3.}) \cdot 0,9$ = $NK (\text{aus 3.}) \cdot 1,1$	4,15 €/m ² - 5,07 €/m ²

^{*)} Berechnung des summierten Zu- bzw. Abschlags lt. Tab. 2 und 3:

mehr als 5 Wohnungen im Gebäude	+/- 0
Lage in Erdgeschoss	- 1
geschlossene Bebauung	+/- 0
Nachbargebäude mehr als 3 Geschosse	+/- 0
Mittlere Verkehrsbelastung	+/- 0
Geringer Gewerbelärm	
Bad mit Fenster	+/- 0
Wände und Fußböden im Bad gefliest	+/- 0
separater Küchenraum ohne Einbauküche und ohne Fenster	- 2
PVC-Belag	- 1
Sammelheizung	+/- 0
gedämmte Außenwand	+/- 0
keine Barrierearmut	+/- 0
Balkon vorhanden	+/- 0
Abstellraum vorhanden	+/- 0
Summe	- 4

Die Basismiete für diese Wohnung nach Tabelle 1 beträgt somit 4,80 Euro/m². Die Wohnung erhält als Summe aller relevanten Zu- und Abschlagskriterien aus den Tabellen 2 und 3 (Korrekturfaktor) einen Abschlag in Höhe von 4 Prozent. Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete in Höhe von 4,61 Euro/m². Unter Anwendung der Spannenregelung ergibt sich für die Wohnung demnach eine ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 4,15 Euro/m² und 5,07 Euro/m² beziehungsweise unter Berücksichtigung der Wohnfläche zwischen 174,30 Euro und 212,94 Euro.

Tabelle 1 : Übersicht der Basismieten (in Euro/m²)

Baujahresklasse	Wohnungsgröße (von ... bis unter ...)						
	unter 40 m ²	40 – 55 m ²	55 – 70 m ²	70 – 85 m ²	85 – 100 m ²	ab 100 m ²	
	Nettokaltmiete in Euro/m²						
bis 1924	5,49	5,24	5,17	5,20	5,28	5,42	
1925 bis 1948	5,88	5,55	5,42	5,40	5,45	5,55	
1949 bis 1969	5,89	5,41	5,30	5,30	5,36	5,51	
1970 bis 1990	4,88	4,80	4,83	4,88	5,04	5,25	
1991 bis 2000	5,86		5,59	5,54		5,59	
2001 bis 2013			6,26				
seit 2014	-	10,38	9,43	8,56		8,01	

graue Felder: keine Qualifiziertheit der ausgewiesenen Basismiete

Hinweis: Wenn die Ausprägung für ein Ausstattungs- oder Lagemerkmale der Wohnung in den Tabellen 2 und 3 nicht vorhanden ist, geht es mit einem Wert von +/- 0 in die weitere Berechnung ein. Die Summe der Prozentpunkte der relevanten Zu- und Abschläge aus den Tabellen 2 und 3 bildet den Korrekturfaktor.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge zur Bewertung der Ausstattung

Merkmal	Prozentpunkte
Badezimmer	
kein Fenster vorhanden	- 1
Wände oder Fußboden vollständig nicht gefliest	- 7
Dusche vorhanden	+ 4
Handtuchwandheizkörper oder zweites Badezimmer oder Gäste-WC vorhanden (weitere Sonderausstattung)	+ 2
Hinweis: Der Zuschlag für „weitere Sonderausstattung“ kann angewendet werden, wenn mindestens eines der genannten Ausstattungsmerkmale vorhanden ist.	
Küchenausstattung	
kein Fenster vorhanden	- 2
Einbauküche vorhanden	+ 5
Art der Küche	
Kochnische (bis 3 m ²)	- 4
Fußböden überwiegend ausgestattet mit	
hochwertigem Bodenbelag (Parkett, Designbelag, Natursteinfußböden, Kork, Fliesen oder modernes Linoleum)	+ 2
PVC, Dielen, Teppichboden oder keinen vom Vermieter gestellter Belag	- 1
Energieeffizienz	
Wärmeerzeugung überwiegend mit Etagenheizung oder Einzelöfen	- 6
keine wärmedämmten Außenwände	- 6
Hinweis: Wärmedämmte Außenwände liegen grundsätzlich auch bei Bauweisen wie Dreischicht-Plattenbauten oder einer angebrachten Innendämmung vor.	
Barrierearmut	
Barrierearmut vorhanden	+ 2
Hinweis: Die Erläuterungen zu ausgewählten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind zu berücksichtigen. Mindestens drei der genannten Kriterien müssen erfüllt sein.	
weitere Ausstattungsmerkmale	
weder Balkon, Loggia, Terrasse noch Gartenanteil vorhanden	- 7
kein zusätzlicher Abstellraum (z. B. Bodenkammer, Kellerabteil) vorhanden	- 5
Hinweis: Nur anzunehmen, wenn die Ausstattung zur individuellen Nutzung für eine Mietpartei vorhanden ist. (Bestandteil der Nettokaltmiete)	

Tabelle 3: Zu- und Abschläge zur Bewertung der Wohnungs-/Wohnlage

Merkmal	Prozentpunkte
Anzahl der Wohnungen im Gebäude (pro Hauseingang)	
bis einschließlich 5 Wohnungen	+ 1
Hinweis: Wenn das Gebäude mehrere Hauseingänge hat, wird nur die Anzahl der Wohnungen des Hauseingangs, zu dem die Wohnung gehört, berücksichtigt.	
Geschosslage der Wohnung	
Erdgeschoss	- 1
Dachgeschoss	- 1
Hinweis: Bei mehreren Wohnebenen (z. B. Maisonette) ist die unterste Wohnebene für die Bewertung maßgeblich.	
Beschreibung der unmittelbaren Wohnumgebung	
offene Bebauung (z. B. mit Grünflächen, Ein- und Zweifamilienhäusern)	+ 3
überwiegende Geschosshöhe der Nachbargebäude	
überwiegend 1 bis 3 Geschosse	+ 1
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Verkehrs- und Industrie-/Gewerbelärm	
keine Belastung	+ 1
starke Belastung	- 1
Hinweis: Die Erläuterungen zu ausgewählten Ausstattungs- und Lagemerkmalen sind zu berücksichtigen. Maßgeblich ist die höchste Belastung in einer der beiden Kategorien (Verkehr, Industrie/Gewerbe).	

Tabelle 4: Bildung der Zweidrittelspanne

Spanne	Prozentpunkte
untere Grenze	- 10
obere Grenze	+ 10

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003, 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515) geändert worden ist

Bürgerliches 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 (*Anm. d. H.: Mieterhöhung bei Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln, Veränderung der Betriebskosten*) 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).

Absatz (3) Satz 2 und 3 sowie Absätze (4) bis (6) nicht abgedruckt

§ 558 a
Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs.1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

558 b
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.

§ 558 c
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.

§ 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.

§ 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.
- (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.
- (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.
- (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, die allgemein üblich ist, oder
 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (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.

Impressum

Herausgeber:	Stadt Chemnitz Der Oberbürgermeister
Ansprechpartner:	Amt für Informationsverarbeitung
Titelfotos:	L. Rosenkranz, D. Hanus, Stadt Chemnitz, Dezernat Stadtentwicklung und Bau
letzte redaktionelle Änderung:	05.01.2022
Nachdruck:	nur mit Genehmigung des Herausgebers
Druck:	Stadt Chemnitz, Verwaltungsdruckerei
Entgelt:	5,00 €, zuzüglich Versandkosten (nur für Druckversion)
zu beziehen durch:	Stadt Chemnitz Amt für Informationsverarbeitung Abteilung Statistik, Wahlen 09106 Chemnitz Sitz: Bahnhofstraße 53 Telefon: 0371 488-7473 E-Mail: statistik@stadt-chemnitz.de
Weiterer Verkauf:	Bürgerservicestellen der Stadt Chemnitz