



Einfacher Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum

Broschüre vom 01. April 2023

Herausgegeben von der Stadt Hameln

Stand März 2023

Inhaltsverzeichnis

Mietspiegelerstellung	1
Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels.....	1
Anwendungsbereich des Mietspiegels.....	2
Mietbegriff	2
Mieterhöhung nach dem Mietrecht	3
Ortsübliche Vergleichsmiete	4
Mietspiegeltabelle	4
Regeln der Spanneneinordnung	5
Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung.....	6
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	8

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel von Hameln 2023 wurde auf der Grundlage einer Erhebung von frei finanzierten vermieteten Wohnungen im Bereich der Stadt Hameln erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2022 eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden.

Die Daten wurden mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde als Tabellenmietspiegel erstellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Stadt Hameln
- KSG Kreissiedlungsgesellschaft mbH des Landkreises Hameln-Pyrmont
- WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG
- HWG Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
- Haus und Grund Hameln und Umgebung e. V.
- DMB Deutscher Mieterbund Hameln e. V.

Die Auswertung der Daten und die Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von allen Mitgliedern der Arbeitsgruppe als einfacher Mietspiegel anerkannt und tritt am 01. April 2023 in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Hameln gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m². Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Untermietverhältnisse;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßencleaning, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegel.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Mietspiegeltabelle

In der nachfolgenden Tabelle kann die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen unterschiedlicher Baualtersklassen und Wohnungsgrößen im Gebiet der Stadt Hameln entnommen werden.

Die Mietspiegeltabelle der Stadt Hameln wird durch die Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Baujahr der Wohnung gebildet. Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße und Baujahr ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne (2/3-Spanne) ablesen kann.

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziff. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Größenklasse	Baualtersklasse				
	bis 1945	1946 - 1969	1970 - 1989	1990 - 2015	ab 2016
25 - 50 m²	6,21 4,97 - 7,27	6,68 5,63 - 7,74	7,21 6,19 - 8,58	6,40* 5,17 - 7,55	7,95* 7,03 - 8,32
50,01 - 70 m²	5,75 5,15 - 5,85	5,59 5,14 - 6,04	5,99 5,64 - 6,36	6,44 5,88 - 7,30	7,78* 7,22 - 8,15
70,01 - 90 m²	5,24 4,61 - 5,51	5,80 5,03 - 6,57	5,67 5,03 - 5,94	6,17 5,26 - 7,11	7,32* 6,31 - 8,63
90,01 - 150 m²	6,11 5,34 - 7,11	5,77 5,08 - 6,40	5,71 4,89 - 6,30	6,31 5,65 - 6,97	7,79* 7,49 - 8,00

**aufgrund geringer Fallzahl geringe Aussagekraft
Mietspiegeltabelle Stadt Hameln 2023*

Daneben können Besonderheiten bei Ausstattung, Gemeinschaftseinrichtungen, Modernisierung u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen.

Zur Orientierung innerhalb der ausgewiesenen Spanne Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale (Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung) heranzuziehen. Dabei ist folgendermaßen vorzugehen:

Im ersten Schritt werden die für die konkrete Wohnung geltenden positiven und negativen Merkmale zusammengezählt. Dabei ist die unterschiedliche Wertigkeit der Merkmale zu beachten. Diese Wertigkeit wird durch Plus- bzw. Minuspunkte ausgedrückt. Die Summe der für

die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuszeichen ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung.

Regeln der Spanneneinordnung

Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nach folgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen - 5 und + 5 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme von - 6 und weniger liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Bereich der angegebenen Mietenspanne.
3. Bei einer Wohnwertsumme von + 6 und mehr liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.

Das Verfahren wird an folgendem Beispiel erläutert:

Die Beispielwohnung wurde 1975 erbaut und ist 48 m² groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld „Baujahr 1970 - 1989“ und „Größenklasse 25 bis 50 m²“ mit folgenden Eckwerten:

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 7,21 €/m², die Mietenspanne liegt zwischen 6,19 und 8,58 €/m². Die weitere Navigation innerhalb dieser Eckwerte erfolgt anhand der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Insgesamt weist die Beispielwohnung 7 positive Wohnwertpunkte und keinen negativen auf. Gemäß Regel 3 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Wohnung somit im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.

Der Mittelwert des Mietspiegelfeldes beträgt 7,21 €, der Oberwert 8,58 €. Ein Drittel der Spanne zwischen 7,21 € und 8,58 € beträgt 0,45 €. Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 7,66 €/m² (7,21 € + 0,45 €) und 8,58 €/m² (der oberen Mietenspanne).

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung weist unterschiedliche Wohnwertmerkmale aus. Standardmerkmale finden sich in den meisten Mietwohnungen und werden daher als durchschnittliche Merkmale bereits im Mittelwert des Mietspiegels berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es negative oder positive Wohnwertmerkmale.

Wenn negative oder positive Wohnwertmerkmale überwiegen so kann dies die Einordnung innerhalb der Mietpreisspanne und eine Abweichung vom Mittelwert begründen.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung					
Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Einfachverglasung	-2	Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)	+1
Kein Balkon u.a.	-1		0	Balkon/Loggia, Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten	+1
Einzelöfen, Nachtspeicherheizung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Pellets, Solar, Wärmepumpe	+1
Keine Heizung	-2				
Kein Fußbodenbelag	-1	einfacher/normaler Fußboden	0	Hochwertiger Fußboden	+1
		Kein Stellplatz	0	Stellplatz vorhanden	+1
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	+1
		Kein Garten	0	Gemeinschaftsgarten (MFH)	+1
				Eigener Garten (MFH)	
		Mehrfamilienhaus	0	Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, Reihenhaushaus	+1
		Kein besonderer Wohnungstyp	0	Penthouse, Maisonette	+1
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-2			Zweites Bad und/oder WC vorhanden	+1
Einfache Badausstattung (seit 1975 nicht modernisiert)	-1	Normale Badausstattung (z.B. Grundfläche 6 - 10 m ² , Badewanne und/oder Dusche ggf. Fenster im Bad)	0	Hochwertige Badausstattung (z.B. Grundfläche über 10 m ² , Badewanne & Dusche, Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchtrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)	+1
		Kein Aufzug	0	Aufzug vorhanden	+1
		Wohnung ist nicht barrierefrei/barrierearm	0	Wohnung mit barrierearmen Elementen (stufenlos erreichbar, bodengleiche Dusche, Türen mind. 90 cm)	+1

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Energieeffizienzklasse G und H	-1	Energieeffizienzklasse F bis C	0	Energieeffizienzklasse B und besser	+1
Gefangene Wohnräume	-1				
Keine Gegensprechanlage	-1	Gegensprechanlage vorhanden	0		
	-1		0	Geschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder außerhalb des eigenen Kellers	+1
				Vollmodernisierung nach 2015 durchgeführt	+3
Schadhafte Fassade	-1			Vollmodernisierung nach 2010 durchgeführt	+2
Fehlende Dämmung oberste Geschossdecke/Dach	-1			Vollmodernisierung nach 2005 durchgeführt	+1
Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert im Kellerbereich	-1				
Elektroinstallationen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal verlegt)	-1				

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung für den Mietspiegel Stadt Hameln 2023

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Stadt Hameln
Abteilung 41 Stadtentwicklung und Planung
Rathausplatz 1
31785 Hameln
Tel: 05151/202-xxx
E-Mail: stadtplanung@hameln.de
- DMB Deutscher Mieterbund Hameln e. V.
Thietorstraße 26
31785 Hameln
Tel: 05151/21465
E-Mail: kontakt@dmb-hameln.de
- Haus und Grund Hameln und Umgebung e. V.
Hefehof 22
31785 Hameln
Tel: 05151/4030430
E-Mail: info@haus-und-grund-hameln.de

Impressum

Herausgeber:

Stadt Hameln
Abteilung 41 Stadtentwicklung und Planung
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Auswertung:

ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Stadt Hameln

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Hameln und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.