

Wohnungs-Mietvertrag

Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel
Stadt Hof 2022

Fortschreibung Qualifizierter Mietspiegel

Der Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Hof wurde durch die Stadtverwaltung Hof fortgeschrieben. Es handelt sich um die Anpassung eines **qualifizierten Mietspiegels** gemäß § 558d BGB.

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten wurden vom Büro Kopmann Analytics KG, Hamburg, auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Vermietern erhoben und ausgewertet. Die Fortschreibung erfolgte anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI).

Der Stadtrat der Stadt Hof hat der Veröffentlichung der Fortschreibung des Mietspiegels zugestimmt. **Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels tritt zum 01.06.2022 in Kraft.**

Der fortgeschriebene Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Hof am **01.09.2021** üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit.

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

Veränderungen der Miethöhe

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

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

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

Neuabschlüsse von Mietverträgen

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

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

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Hof, die bis zum 01.09.2019 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Der Mietspiegel gilt dagegen **nicht** für

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

Möblierung

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

Mietenbegriff „Netto-Kaltmiete“	Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebs- und sonstige Nebenkosten.
Vermieterseitige Ausstattung	Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.
Ausstattung	Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen für Wohnungen, die mindestens über ein Bad und eine Sammelheizung verfügen. Für Wohnungen, die unterhalb dieses Ausstattungsstandards liegen, können Abschläge vorgenommen werden.
Sammelheizung	Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.
Bad	Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Dusche und/oder Badewanne, Toilette sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.
Baualter	Das Merkmal "Beschaffenheit" wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes , wobei zwei Ausnahmen bestehen: <ul style="list-style-type: none"> - Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind. - Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.
Wohnlage	Für den Hofer Mietspiegel erfolgt in der Mietspiegeltabelle die Darstellung für normale und gute Wohnlage. In einfachen Wohnlagen reduzieren sich die Mietwerte um 0,195 €/m ² . Die einfache Wohnlage ist durch die Lage an Hauptverkehrsachsen sowie angrenzend an Industrie- und Gewerbegebiete definiert. Eine Übersichtskarte der unterschiedlichen Wohnlagen ist als Anlage A angefügt.
Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	Die „ Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung “ in Anlage B dieser Broschüre soll die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Hofer Wohnungsmarktes basiert.

Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden

Mittelwerte und Spannenwerte

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

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

Mietspiegel Hof 2022

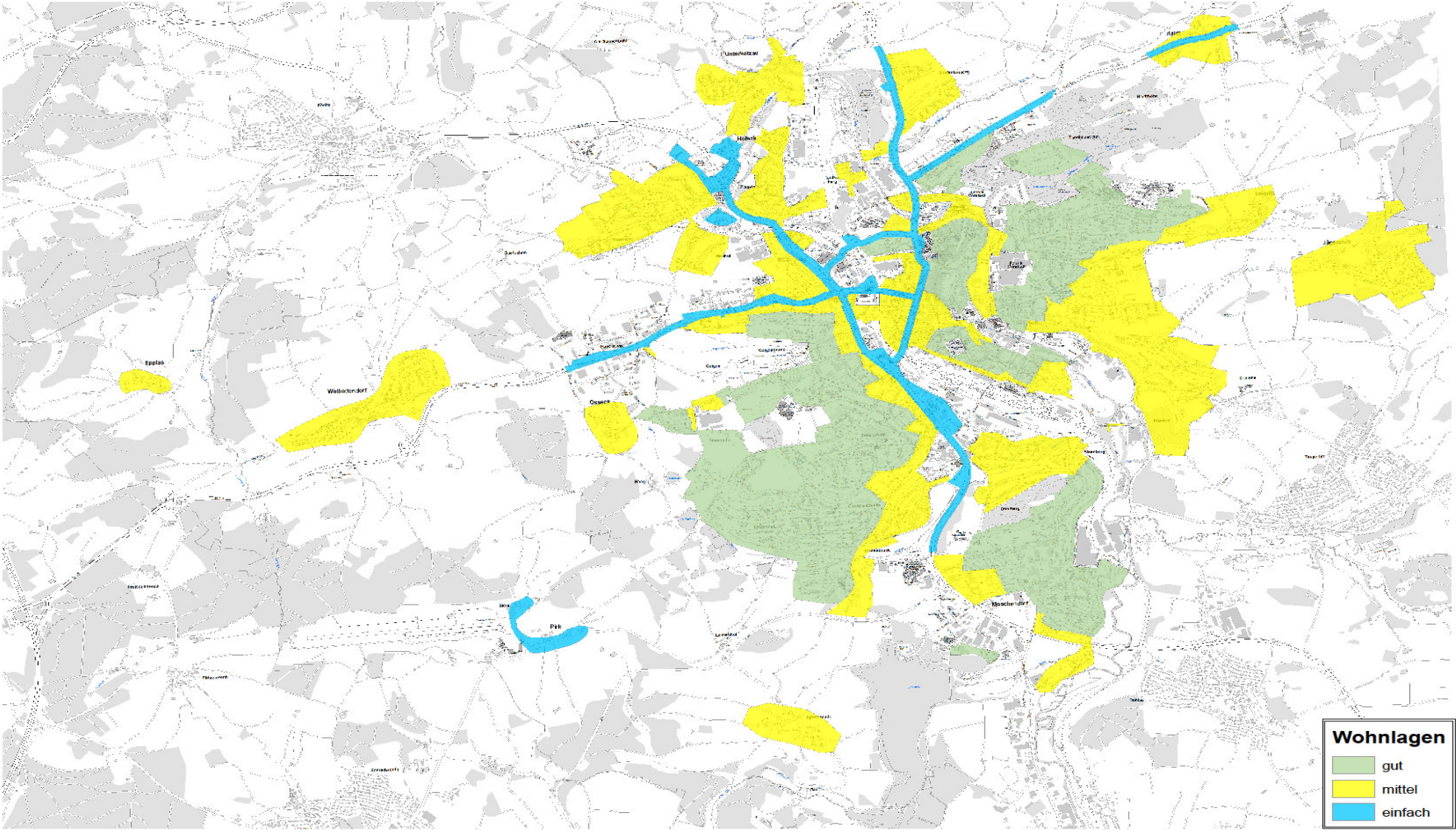
(Nettokaltmiete in €/m²)

			Wohnungsgrößenklassen									
			normale und gute Wohnlage		normale und gute Wohnlage		normale und gute Wohnlage		normale und gute Wohnlage		normale und gute Wohnlage	
			bis 50 m ²		50 bis 65 m ²		65 bis 80 m ²		80 bis 100 m ²		100 m ² u. mehr	
Baualterklassen	bis 1949	Median	4,99		4,60		4,62		4,80		4,33	
		2/3-Spanne	4,26	6,40	4,01	5,89	3,70	5,19	3,61	5,71	3,80	6,10
	1950 bis 1960	Median	4,62		4,32		4,30		4,26		4,26*	
		2/3-Spanne	4,22	5,19	4,10	5,14	4,07	4,60	3,53	4,53	3,53	4,53
	1961 bis 1977	Median	4,67		4,89		4,67		4,57		4,13	
		2/3-Spanne	4,24	5,19	4,55	5,40	4,36	5,30	4,23	5,09	3,94	4,58
	1978 bis 1999	Median	7,24		5,09		5,24		5,36		5,36**	
		2/3-Spanne	5,59	8,47	4,53	6,24	4,26	5,99	4,06	6,40	4,06	6,40
	ab 2000	Median	6,13		6,54*		6,56		7,17		7,17**	
		2/3-Spanne	5,71	6,13	5,16	6,56	6,13	7,17	6,02	7,40	6,02	7,40

* Für Felder mit 10 bis 14 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt.
 ** Aufgrund zu geringer Fallzahlen wurden für diese Felder mit „100 m² und mehr“ die m²-Werte der Klasse „80 bis 100 m²“ verwendet
 Für Mieten in einfachen Wohnlagen reduzieren sich die Mietwerte um 0,195 €/m².
 Quelle: Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Hof

Anlage A

Übersicht Wohnlagen



Anlage B

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

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

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

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

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

Wohnwertmindernd		Wohnwerterhöhend	
Bad/WC			
Dielenfußboden	10	Fußbodenheizung im Bad (bis 1999)	10
Bad nicht gefliest	10	Badewanne und zusätzliche Duschtasse	10
Bad ohne Zentralheizkörper oder Fußbodenheizung	10	Bad überwiegend gefliest (mindestens 55 % der Wandflächen oder Wände mit gleichwertigen Materialien versehen)	10
Bad ohne Fenster	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien	10
		Zweites WC innerhalb der Wohnung	10
Küche			
Küche nicht beheizbar	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien	10
Küche kleiner als 5 m ²	10	Küche größer als 10 m ² und alle Wände mindestens 3 m lang	10
		Moderne Einbauküche mit mindesten zwei Großgeräten	10
Wohnung/Gebäude			
Mehr als ein gefangenes Zimmer	10	Balkon/Loggia/Terrasse oder Wintergarten > 6 m ² und mindestens 1,5 m tief	10
Kein Balkon oder Loggia oder Terrasse	20	Einbruchshemmende Wohneingangstür (mindestens Mehrfachverriegelung)	10
Souterrainwohnung	20	Abstellraum in der Wohnung	10
Elektro- und/oder Wasser-/Abwasserleitungen nicht unter Putz	10	Parkett oder preislich gleichwertige Materialien in den Wohnräumen	10
Keine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	20	Personenaufzug bei weniger als 5 Etagen	10
Kein Keller oder Abstellraum	20	Rollläden vor der Mehrzahl der Fenster	10
Wohnungswasserzähler fehlt (kalt und/oder warm)	10	Zur Wohnung gehörende/r Garage oder Stellplatz ohne Extramiete	10
Keine gesonderte Erfassung des Allgemeinstroms	10	Trockenraum vorhanden	10
Nachtspeicheröfen, Gaseinzelöfen, Kohleöfen, Ölöfen oder zusätzliche Thermen	10	Schallschutzfenster an lärmbelasteten Gebäudeseiten	10
Fehlender Internetanschluss (Telefonanschluss)	10	Begrünter Innenhof	10
Sammelbriefkasten	10	Trittschalldämmung entsprechend DIN 4109	10

Wohnwertmindernd		Wohnwerterhöhend	
Einfach verglaste Fenster (gilt nicht für Doppelkassenfenster)	10	Zentrale Schließanlage (nur ein Schlüssel für Haus-, Wohnungs- und Kellertür)	10
Dachgeschosswohnung mit mangelhaftem Wärmeschutz im Sommer	10		
stark sanierungsbedürftige Fassade, Eingangsbereich oder Hausflur	10		
Energetik			
		Energiekennwert < 94,01 kWh/(m ² a) (Bedarfsorientierter Energieausweis) Oder Energiekennwert < 76,51 kWh/(m ² a) (Verbrauchsorientierter Energieausweis)	60

Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe

Beispiel 1

Für eine konkrete Wohnung „Baujahr 1978 bis 1999, 65 m² bis unter 80 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = - 40 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = + 80 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = + 40 Punkte (%)

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
4,26 €/m ²	0,98 €	5,24 €/m ²	0,75 €	5,99 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: + 40 %

Berechnung: + 40 % von 0,75 € = + 0,30 €

Vergleichsmiete: 5,24 € + 0,30 € = 5,54 €/m²

Beispiel 2

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

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = - 70 Punkte (%)
Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = + 40 Punkte (%)
Ergebnis/Differenz = - 30 Punkte (%)

Spannen- unterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannen- oberwert
4,22 €/m ²	0,40 €	4,62 €/m ²	0,57 €	5,19 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: - 30 %
Berechnung: - 30 % von 0,40 € = - 0,12 €
Vergleichsmiete: 4,62 € - 0,12 € = 4,50 €/m²

Impressum:

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

Erstellung: Koopmann Analytics KG
Eimsbütteler Straße 101
22769 Hamburg

Stand: 06/2022

Copyright: Stadt Hof