



Mietspiegel 2017

Zwickau



STADT ZWICKAU

AUTOMOBIL UND
ROBERT SCHUMANN STADT

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
1 Kontakt	3
2 Allgemeines	4
2.1 Begriff sowie Funktionen des Mietspiegels	4
2.2 Grundlagen der Mietspiegelerstellung	6
3 Anwendung	8
3.1 Geltungsbereich	8
3.2 Aufbau der Mietwerttabelle und Erläuterung der Wohnwertmerkmale	11
3.3 Mietwerttabelle	20
3.4 Wärmecontracting	21
3.5 Mietpreisspannen	22
3.6 Berechnungsbeispiele	24
4 Mieterhöhungsverfahren	26
5 Gesetzesauszüge	27
5.1 Auszug aus dem Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) - Mietrecht -	27
5.2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)	29
5.3 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)	29
5.4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)	31
5.5 Sächsische Bauordnung (SächsBO)	31
5.6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	31

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

das fast 900 Jahre alte Zwickau ist über die Stadtgrenzen hinweg als Automobil- und Robert-Schumann-Stadt bekannt und hat sich als „soziale Stadt“ etabliert. Neben vielen anderen freiwilligen Leistungen stellt die Stadt Zwickau daher auch einen Mietspiegel zur Verfügung. Dieses Instrument soll weiterhin zur Transparenz und Befriedung des Zwickauer Wohnungsmarktes beitragen und langwierige Auseinandersetzungen um eine zulässige Miethöhe vermeiden.

Mit der vorliegenden Publikation können sich Mieter und Vermieter über die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete informieren. Hinsichtlich der Handhabung wurde der Mietspiegel weiter optimiert und damit den Wünschen der Anwender entsprochen.

Mein Dank gilt zunächst den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel, die nach einjähriger Arbeit ein zeitgemäßes Arbeitsergebnis vorlegen können.

Im Einzelnen seien:

- das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung,
- der Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.,
- die Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ),
- die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau (WEWOBAU),
- die Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG (ZWG),
- die VONOVIA Immobilienservice GmbH,
- die DAS BAUTRÄGERHAUS Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH & Co. KG,
- das Immobiliencenter der Sparkasse Zwickau,
- die ed Verwaltungsgesellschaft mbh,
- der Haus-, Wohnungs-und Grundeigentümerverein Westsachsen e.V.,
- die Westsächsische Hochschule Zwickau (Fakultät Gesundheits- und Pflegewissenschaften)

sowie Vertreter des Landkreises Zwickau und der Stadtverwaltung Zwickau genannt.

Mein Dank geht darüber hinaus ausdrücklich auch an die Vermieter und Hausverwaltungen, die mit ihren Datenlieferungen den Erstellungsprozess unterstützt haben.

Insgesamt konnten 5.401 vollständig verwertbare und mietspiegelrelevante Wohnungen gewonnen werden. Damit beruht der Zwickauer Mietspiegel auf einer soliden Datenbasis. Die Daten zeigen, dass den Zwickauer Wohnungsmarkt zunehmend gute Ausstattungsmerkmale kennzeichnen. Bereits abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen und neue Projekte bestimmen – für alle sichtbar – das Stadtbild und steigern somit weiter die Attraktivität der viertgrößten Stadt Sachsen. Eine erfreuliche Entwicklung, von der alle profitieren und die es weiter zu unterstützen gilt.

Bernd Meyer
Bürgermeister
Finanzen und Ordnung

1 Kontakt

Einsichtnahme sowie Auskunftserteilung und Mietspiegelberatung:

Amt für Schule, Soziales und Sport – Wohngeldbehörde

Werdauer Str. 62, 08056 Zwickau (Verwaltungszentrum)

Tel.: (0375) 83 – 4038

Fax: (0375) 83 – 4040

Email: SchuleSozialesSport@zwickau.de

Bürgeramt – Kommunale Statistikstelle

Neuberinplatz 1 A, 08056 Zwickau (Dünnebierhaus, Eingang Katharinenstraße)

Tel.: (0375) 83 – 1204

Fax: (0375) 83 – 1212

Email: Statistik@zwickau.de

Einsichtnahme sowie Auskunftserteilung und Mietspiegel- und Mietrechtsberatung:

Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.

Max-Pechstein-Str. 77, 08056 Zwickau

Tel.: (0375) 294021

Fax: (0375) 294021

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e.V

Reichenbacher Straße 23, 08056 Zwickau

Telefon: (0375) 291840

Fax: (0375) 213422

Mail: info@hug-westsachsen.de

Einsichtnahme und Verkauf (als gedruckte Broschüre gegen Schutzgebühr):

Bürgeramt - Bürgerservice

Hauptmarkt 1, 08056 Zwickau (Rathaus)

Amt für Schule, Soziales und Sport - Wohngeldbehörde

Download (als PDF-Datei kostenfrei):

www.zwickau.de (Stichwortsuche „Mietspiegel“)

2 Allgemeines

2.1 Begriff sowie Funktionen des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Gemeinde bzw. Stadt und weist für jede Wohnung in den entsprechenden Tabellenfeldern der Mietwerttabelle die ortsübliche Mietpreisspanne aus.

Er soll das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsmarkt den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum transparent machen, um

- Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden;
- den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen;
- den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.

Das Hauptanwendungsfeld ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, in dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf Grundlage eines Mietspiegels verlangen kann.

Mietspiegel können aber auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen - vertraglich vereinbarten - Änderungen der Miethöhe herangezogen werden.

Darüber hinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mieterhöhungen von mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von 3 Jahren nach § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches vorzubeugen.

ENDLICH ZUHAUSE

Einfach ankommen und wohlfühlen.



Foto: S. Schäfer / Fotolia.com - Stockphoto.de - Bild-ID: 30102

Wir machen Ihnen die Wohnungssuche einfach. Als größter Vermieter Zwickaus bieten wir modern sanierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt. Selbstverständlich komplett kautionsfrei und zu fairen Mietkonditionen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen. Gemeinsam finden wir Ihr Zuhause fürs Glück.

IN ZWICKAU ZU HAUSE



Beratung und Mietangebote:
Parkstraße 4 · 08056 Zwickau
Vermietungs-Hotline: ☎ 530 333
www.ggz.de



Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH

2.2 Grundlagen der Mietspiegelerstellung

Die Rechtsgrundlage zur Erstellung und Anwendung eines Mietspiegels bilden die §§ 558 bis 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Dieser Mietspiegel wurde nach den Prinzipien eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558c BGB von der Stadt Zwickau in Zusammenarbeit mit dem FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung Chemnitz erstellt.

Es wurden gemäß § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Zu den *Neuvertragsmieten* gehören auch befristete Mietverhältnisse, nicht jedoch neu abgeschlossene Staffel- und Indexmietverträge.

Zu den *geänderten Bestandsmieten* zählen:

- Mieterhöhungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren gemäß §§ 558 ff. BGB sowie
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB.

Nicht dazu zählen Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Vierjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung gemäß §§ 558 oder 559 BGB geändert hat sowie vertraglich vereinbarte Mietänderungen.

Maßgeblich für die Erstellung dieses Mietspiegels sind die Mieten, die am Stichtag für die Datenerhebung (01.07.2016) bezahlt wurden.

Die Vierjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag, d. h. es wurden alle Wohnungen berücksichtigt, deren Mieten im Zeitraum **vom 01.07.2012 bis zum 30.06.2016** neu vereinbart bzw. geändert wurden.

Die Datenerhebung erfolgte durch eine Vermieterbefragung aus dem Bestand von Kleinst- und Großvermieter. Diese Befragung wurde durch die Kommunale Statistikstelle der Stadtverwaltung sowie das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung Chemnitz durchgeführt.

Hierzu erfolgte zunächst eine Prüfung der Mietspiegelrelevanz und Plausibilität.

Danach erfolgten die Bereinigung der Extremwerte und die Berechnung des Mittelwertes pro Tabellenfeld. Im Anschluss wurde die 2/6 – Methode angewendet, d. h. es wurde jeweils 1/6 der Mieten am unteren und oberen Ende der Verteilung ausgesondert.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann durch die Spannen der verbliebenen Mietwerte gebildet.

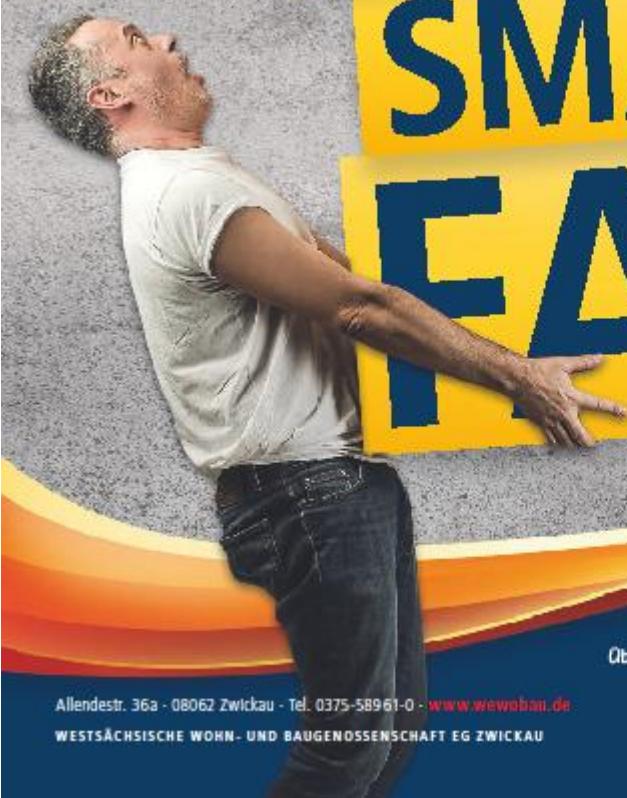
Durch diese statistisch fundierte Bereinigung ist sichergestellt, dass die Vergleichsmieten über die für den Mietmarkt äußerst untypischen Wohnungen nicht die ausgewiesenen Mietpreisspannen wesentlich erhöhend oder mindernd beeinflussen.

Wir packen's an!

Komplex sanierte Wohnungen:

www.wewobau.de

SICHER
MODERN
SMART
FAIR



Allendestr. 36a - 08062 Zwickau - Tel. 0375-58961-0 - www.wewobau.de
WESTSÄCHSISCHE WOHN- UND BAUGENOSSENSCHAFT EG ZWICKAU

Oberzeugt euch
selbst!



3 Anwendung

3.1 Geltungsbereich

Der Mietspiegel bezieht sich auf Wohnungen im Stadtgebiet Zwickau mit dem Gebietsstand vom 01.01.1999 und ist **ab dem 01.05.2017** für alle Mietwohnungen sowie für Genossenschaftswohnungen gültig.

Des Weiteren ist er auch für Wohnraum mit Betreuungs- und Serviceleistungen, welche in einem an das Mietverhältnis gekoppelten Vertrag vereinbart wurden, anwendbar („*Betreutes Wohnen*“).

Der **Mietspiegel findet keine Anwendung** auf:

- geförderte Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank, alternativer Zusatzförderung oder Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden;
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen;
- Ein- und Zweifamilienhäuser;
- Wohnungen mit weniger als 20 m² Wohnfläche;
- Wohnungen ohne Bad;
- Wohnungen ohne Innen-WC;
- Wohnungen ohne Sammelheizung;
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen,
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Ferienwohnungen oder Wohnraum der für die Dauer einer Messe oder von Montage-/Bauarbeiten vermietet wird);
- möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Ausnahme Einbauküchen);
- Wohnraum, der teilweise untervermietet wird sowie Untermietverhältnisse;
- verhandelte Mietverhältnisse mit Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten (bspw. zwischen Verwandten);
- besondere Nutzungstypen, wie Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von mehreren Mietern gemeinsam benutzt werden;
- Dienst- oder Werkswohnungen, die aufgrund einer Kopplung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;



Spieglein, Spieglein in der Hand ...

... wer ist der Billigste im ganzen Land?!

Mit unserem Mietspiegel können Sie ganz einfach die Mietpreise in Zwickau vergleichen. All jene, die günstiges Wohnen mit Anspruch verbinden, für die soziale Werte und Gemeinschaft von Bedeutung sind, haben es leicht – für Sie sind wir Ihr Traumprinz. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wohnideen und Ihre Lieblingsmärchen.

Darum einfach: Anrufen, Anschauen, Loswohnen!

Telefon: 0375 - 430 460

Zwickauer WohnungsbauGenossenschaft eG
Ernst-Thälmann-Straße 101 | 08066 Zwickau | wohnung@zwg.de
www.zwg.de





Wir geben Menschen ein Zuhause.

Ob Single, Familie oder Wohngemeinschaft - bei uns finden Sie Ihre passende Wohnung. Mehr Infos erhalten Sie auf unserer Homepage.

www.vonovia.de

VONOVIA

3.2 Aufbau der Mietwerttabelle und Erläuterung der Wohnwertmerkmale

Im Mietspiegel wird die **ortsübliche Vergleichsmiete** für Wohnungen der Stadt Zwickau, welche sich durch vergleichbare Wohnwertmerkmale kennzeichnen, dargestellt und ist innerhalb der **Mietwerttabelle** (siehe Pkt. 3.3) nach diesen strukturiert.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung festzustellen, sind die Merkmale der Wohnung mit denen in der Mietwerttabelle auf größtmögliche Übereinstimmung zu vergleichen. Das danach in Betracht kommende Mietwertfeld weist eine Mietpreisspanne aus. Nach Berücksichtigung der **wohnwertmindernden und -erhöhenden Faktoren** (siehe Pkt. 3.5) ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete.

Bei der in der Mietwerttabelle ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Betriebskosten nach § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) und §§ 7 und 8 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) und ohne eventuell vereinbarte Zusatzkosten (bspw. für Stellplatz oder Garage).

Zu den **Wohnwertmerkmalen** zählen gemäß § 558 Abs. 2 BGB die Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Art

Dieses Wohnwertmerkmal bezieht sich auf die Gebäudeart, in der sich die Wohnung befindet. Es besteht in allen Fällen die Grundvoraussetzung der Abgeschlossenheit der Wohnung. Die Abgeschlossenheit einer Wohnung ist gegeben, wenn die einzelnen oder zusammen liegenden Räume nach außen getrennt, zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen.

Größe

Zur Bestimmung der Größe der Wohnung ist die Wohnfläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden.

Für die Berechnung der Wohnfläche wurde die Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) zugrunde gelegt:

- Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern wird voll angerechnet.
- Bei einer Höhe von mehr als einem Meter und weniger als zwei Metern wird die Grundfläche zur Hälfte angerechnet.
- Raumteile unter einem Meter Höhe werden nicht eingerechnet.

Bei der Bestimmung der Wohnungsgröße sind alle Räume (einschließlich Flur und Küche), die zu dieser Wohnung gehören, zu berücksichtigen.

Nicht dazu zählen:

- Zubehörräume (z.B. Keller, Waschräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Garagen)
- Wirtschaftsräume (z.B. Vorratsräume, Ställe, Scheunen)

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in folgende vier **Wohnungsgrößen** eingeordnet:

- 20 bis unter 45 m²
- 45 bis unter 70 m²
- 70 bis unter 95 m²
- 95 m² und mehr

Dabei ist zu beachten, dass die Wohnungsgröße bei der Einordnung auf volle m² auf- oder abzurunden ist. (z. B.: 59,49 m² auf 59 m² bzw. 59,50 m² auf 60 m²)

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Baujahr) und den Modernisierungsgrad (Ausstattungsklasse) definiert.

Das Baualter ist von Bedeutung, da die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise und Bausubstanz charakterisiert wird.

Als Baujahr gilt:

- bei Gebäuden, die durch Schäden teilweise unbenutzbar geworden waren und wiederhergestellt wurden, das Jahr der ursprünglichen Errichtung;
- bei total zerstörten und wiederaufgebauten Gebäuden, das Jahr der Wiederherstellung / der Sanierung;
- bei modernisierten bzw. sanierten Gebäuden, das ursprüngliche Baujahr, da die Verbesserung der Beschaffenheit in den Ausstattungsmerkmalen Berücksichtigung findet.

Für Zwickau werden vier **Baujahresgruppen** zusammengefasst:

- bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1990
- ab 1991

Ausstattung

Dieses Merkmal ist für den Wert einer Wohnung von erheblicher Bedeutung. Dabei ist allein die vom Vermieter gestellte und finanzierte Ausstattung maßgeblich. Vom Mieter selbst eingebrachte Ausstattungen, deren Kosten nicht vom Vermieter erstattet wurden, bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird zwischen fünf **Ausstattungsklassen** unterschieden:

- Ausstattungsklasse 1 (AK I): bis 20 Punkte
- Ausstattungsklasse 2 (AK II): 21 bis 23 Punkte
- Ausstattungsklasse 3 (AK III): 24 bis 26 Punkte
- Ausstattungsklasse 4 (AK IV): 27 bis 29 Punkte
- Ausstattungsklasse 5 (AK V): ab 30 Punkte

Zur Ermittlung der Ausstattungsklasse ist das nachfolgende Punktesystem anzuwenden.

Dabei sind die Punkte für die zutreffenden Merkmale zu addieren, wobei maximal 51 Punkte erreicht werden können.

Ausstattungsmerkmale, die in der Tabelle nicht aufgeführt sind, dürfen nicht zur Bewertung herangezogen werden.

Ausstattungsklassentabelle		
Merkmal		Punkte
Wohnungsart		
Maisonettewohnung		1
Dachgeschoßwohnung		2
maximal erreichbare Punktzahl		3
Heizung / Warmwasser		
Etagenheizung neuerer Art (Gas-/ Öl-Heizung)	oder	2
Fernwärme / Block- oder Zentralheizung		3
Warmwasserversorgung (dezentral oder zentral) vorhanden		1
maximal erreichbare Punktzahl		4
überwiegende Ausstattung der Fenster		
Einfachverglasung oder Verbundfenster (DDR-Standard) oder Doppelfenster / Doppelglas / Kastenfenster	oder	1
isolierverglaste Fenster mit / ohne Schallisierung oder Wärmeschutzglas / Dreifachglas		3
Rollläden / Außenjalousien		1
maximal erreichbare Punktzahl		4
Küchenausstattung		
Fenster in der Küche		1
keine Einbauküche	oder	0
Standard – Einbauküche	oder	2
hochwertige Einbauküche		3
maximal erreichbare Punktzahl		4
Sanitärausstattung		
ein WC innerhalb der Wohnung	oder	1
mindestens zwei WCs innerhalb der Wohnung		2
ein Badezimmer innerhalb der Wohnung	oder	1
zwei oder mehr Badezimmer innerhalb der Wohnung		3
Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen:		
Standard vor 1990	oder	0
normale Sanitärobjekte / -armaturen	oder	1
hochwertige Sanitärobjekte / -armaturen		2
Ausstattung des 1. (größten) Bades:		
Dusche oder Wanne	oder	1
Dusche und Wanne		2
Wände gefliest		1
Fenster im Bad		1
Handtuchwandheizkörper		1
Doppel- bzw. 2. Waschbecken		1
Ausstattung aller Bäder:		
Badmöbel vom Vermieter gestellt		1
schwellenfreies Bad		1
maximal erreichbare Punktzahl		15

Merkmal	Punkte
überwiegende Ausstattung der Fußböden (in Bad, Küche und Wohnräumen)	
hochwertige Fußbodenbeläge (ab 50 % der Fläche)	2
Fußbodenheizung (ab 50 % der Fläche)	2
maximal erreichbare Punktzahl	4
Grundriss der Wohnung	
alle Wohnräume (nicht Küche und Bad) vom Flur aus erreichbar	1
Abstellraum innerhalb der Wohnung	1
Balkon / Loggia / Terrasse	2
maximal erreichbare Punktzahl	4
Ausstattung des Wohngebäudes	
Fahrstuhl im Gebäude	2
Abstellraum (z. B. Keller oder Bodenkammer) außerhalb der Wohnung	1
Außenanlage ist gestaltet	2
Außenwände sind gedämmt bzw. beträgt die Mauerstärke > 36 cm	1
Dach bzw. oberste Geschossdecke sowie der Keller sind gedämmt (zum Keller siehe ergänzende Erläuterung unten)	1
maximal erreichbare Punktzahl	7
weitere Ausstattungsmerkmale	
TV - Anschluss vorhanden	1
Breitband - Internetanschluss vorhanden	1
Kamin / Kaminofen innerhalb der Wohnung	1
architektonische Besonderheiten in der Wohnung / dem Gebäude	3
maximal erreichbare Punktzahl	6

Erklärungen zu den Ausstattungsmerkmalen:

❖ Einbauküchen

- Standard - Einbauküche:
Die Einbauküche wurde nach 1990 eingebaut und ist mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, sodass die Funktionen Aufbewahren, Kühlen, Spülen sowie Kochen und Backen möglich sind.
- hochwertige Einbauküche:
Einbauküche wie beschrieben, aber sie ist mit modernsten Elektrogeräten (z. B. Herd mit Cerankochfeld, Induktionsherd, energieeffizienter Kühlschrank A⁺⁺⁺, fest eingebaute Geschirrspülmaschine und Mikrowelle, Dunstabzugshaube) ausgestattet und bei den Möbeln sowie der Arbeitsplatte wurden hochwertige Materialien verwendet (z. B. Arbeitsplatte aus Granit).

❖ Sanitärobjekte und -armaturen

- Standard vor 1990:
Die Sanitärobjekte und -armaturen wurden nach 1990 nicht erneuert.
- normale Sanitärobjekte / -armaturen:
Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC
- hochwertige Sanitärobjekte / -armaturen:

Steigerung der zeitgemäßen Sanitärobjekte / -armaturen, bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler / Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte

❖ **schwellenfreies Bad**

Als schwellenfreies Bad gilt ein Bad, in dem der Mieter entweder eine schwellenfreie Dusche oder eine begehbarer Badewanne vorfindet. Zudem darf die maximal erlaubte Höhe einer Schwelle höchstens 2 cm betragen.

❖ **hochwertige Fußbodenbeläge**

Ein Fußboden gilt als hochwertig, wenn bei einer gebrauchsüblichen Beanspruchung eine überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, z. B. aufgrund:

- a) der Materialart: Fliesen, Natursteine wie Marmor oder Granit, Fertigparkett, Echtholzparkett oder
- b) der besonderen Verarbeitung und Beschaffenheit: Teppich, Laminat / Feucht- raumlaminat, Linoleum, sog. echtes oder Guss-Terrazzo

Liegen in verschiedenen Räumen der Wohnung verschiedene Fußböden, muss überprüft werden, ob in mehr als der Hälfte der Fläche hochwertige Fußböden zu finden sind.

❖ **Außenwanddämmung**

Eine zeitgemäße Außenwanddämmung wird erreicht durch die Bausubstanz, z. B. die Mauerstärke oder durch zusätzliche Maßnahmen der Wärmedämmung, z. B. durch das Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme).

Im Sinne des Zwickauer Mietspiegels wird das Merkmal erreicht, wenn

- das Gebäude ab 1995 errichtet wurde oder
- ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde bzw. wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994 bezüglich der Wärmedämmung eingehalten wird oder
- die Mauerdicke auf Höhe der Wohnung mindestens 36 cm stark ist.

❖ **Kellerdämmung**

Bei einem unbeheizten / nicht zu Wohnzwecken genutzten Keller (= Regelfall) ist die Dämmung der Kellerdecke gemeint.

Wird der Keller als Wohnraum genutzt (Souterrain/Untergeschoss) ist die Dämmung gegen Erdreich und eine vertikale Dämmung (wenn Mauerstärke < 36 cm) gemeint.

Generell unbeachtet bleiben alte Dämmschichten (z.B. Schlacke).

❖ **architektonische Besonderheiten**

Dazu zählen im Sinne des Zwickauer Mietspiegels:

- Loft – Wohnungen;
- Penthouse – Wohnungen;
- eine Villa mit parkähnlichem Grundstück;
- komplett restaurierte Gründerzeitwohnungen mit Stuck, aufbereiteten Flügeltüren, Holzzierelementen an den Türen etc., die sich sichtbar von normalen Gründerzeit- wohnungen abheben;
- Arbeiten von Innenarchitekten innerhalb der Wohnung, die die Wohnung sichtbar aufgewertet haben und Gegenstand des Mietvertrages sind.

Lage

Im Sinne des Mietspiegels ist die Lage der Wohnung einerseits die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes sowie andererseits die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes. Sie spiegelt somit die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wieder.

Gegliedert wird die Wohnlage in die folgenden drei **Kategorien**:

- einfache Wohnlage bis 8 Punkte
- mittlere Wohnlage 9 bis 18 Punkte
- gute Wohnlage ab 19 Punkte

Die Ermittlung erfolgt nach den in der nachfolgend aufgeführten Wohnlagentabelle festgelegten Merkmalen und Punkten.

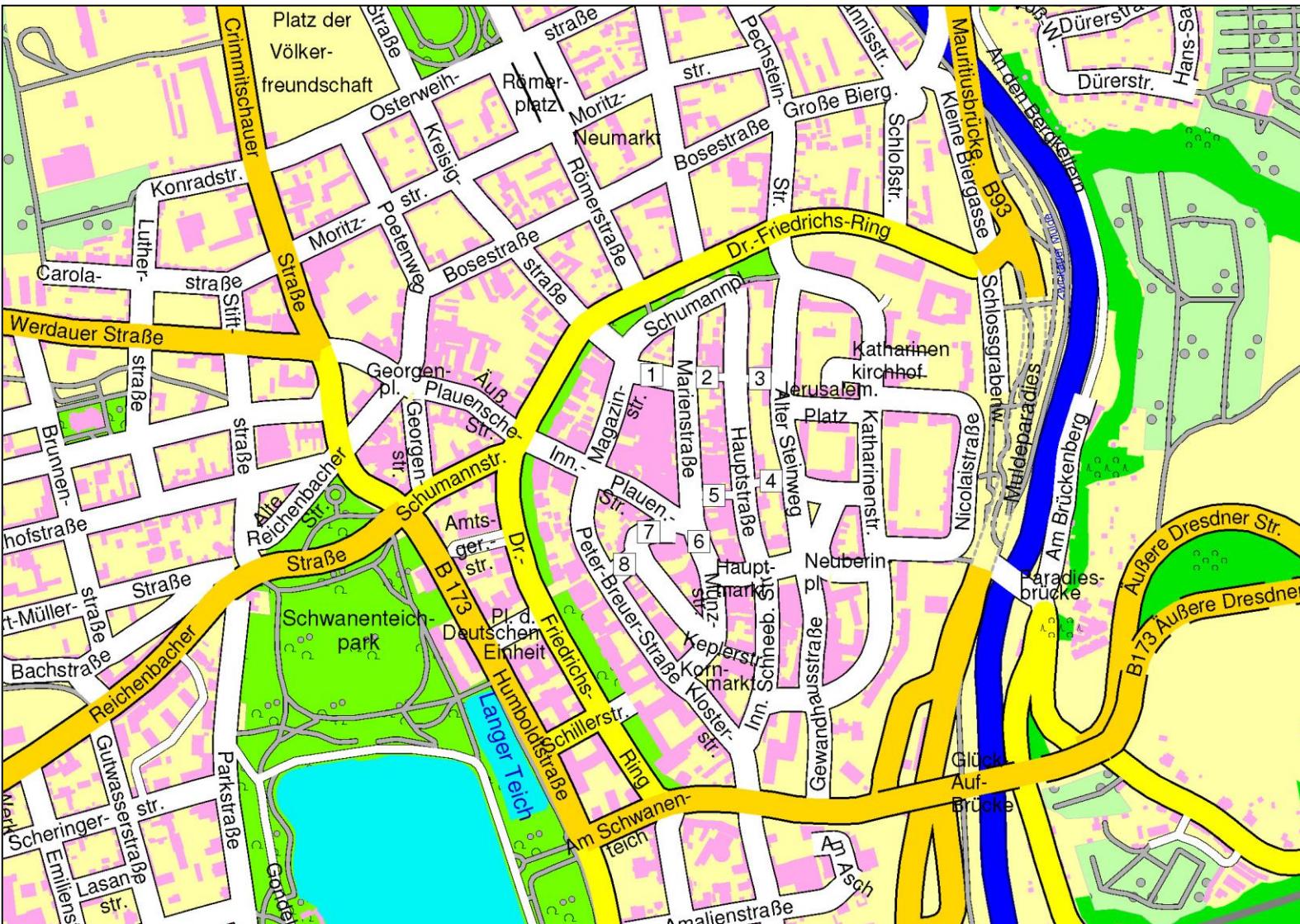
Zur Bewertung der Wohnlage müssen die zutreffenden Punkte addiert werden. Es können maximal 23 Punkte erreicht werden.

In der Mietwerttabelle wird dieses Wohnwertmerkmal nicht dargestellt. Es findet sich erst bei der Einordnung der Wohnung in die Mietpreisspanne (siehe Pkt. 3.5) wieder.

Wohnlagentabelle	
Merkmal	Punkte
Geschossanzahl des Gebäudes i. S. d. § 2 Abs. 6 der Sächsischen Bauordnung	
mehr als 6 Geschosse	0
4 bis 6 Geschosse	1
1 bis 3 Geschosse	2
maximal erreichbare Punktzahl	2
Wohngeschoß der Wohnung	
Souterrain (Kellergeschoss)	0
Erdgeschoss	1
1. Obergeschoss	3
2. Obergeschoss bis Dachgeschoß	2
maximal erreichbare Punktzahl	3
überwiegende Bebauung der Wohnumgebung	
Gewerbebebauung i. S. d. § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) als Wohnumgebung	0
geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO <i>ohne</i> Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	1
geschlossene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 3 BauNVO <i>mit</i> Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	3
offene Bebauung i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	4
maximal erreichbare Punktzahl	4
Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Lärm*	
Verkehr:	
starke Belastung: ▪ Bundesstraße oder Bundesautobahn; ▪ Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse; ▪ Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie	0
mittlere Belastung: ▪ Hauptverkehrsstraße oder Eisenbahnlinie	1
geringe Belastung: ▪ Durchgangsstraße und / oder Straßenbahntrasse	2
keine Belastung: ▪ Anliegerverkehr; ▪ verkehrsberuhigte Zone; ▪ Tempo 30 – Zone	4
Industrie / Gewerbe:	
starke Belastung: ▪ Industriegebiet; ▪ Transportunternehmen mit 24h - Betrieb, direkt angrenzend	0
mittlere Belastung: ▪ Gewerbegebiet; ▪ Transportunternehmen mit 24h - Betrieb, nicht direkt angrenzend;	1

▪ Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur Tagbetrieb; ▪ Einzelgewerbestandort mit 24h - Betrieb; ▪ Gewerbe mit Anlieferungsverkehr	
geringe Belastung: ▪ Einzelgewerbe nur im Tagbetrieb, direkt angrenzend; ▪ andere Gewerbenutzungen, nicht direkt angrenzend	2
keine Belastung: ▪ nicht störendes Gewerbe	4
maximal erreichbare Punktzahl	
* Die Punktzahl für die Einschätzung der Lärmbelastung ergibt sich aus der niedrigsten erreichten Punktebewertung in einer der beiden Kategorien (Verkehr oder Industrie / Gewerbe).	4
Infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg – einfache Entfernung)	
Nahverkehrshaltestelle (Bus und Bahn):	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs:	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
Öffentlich zugängliche Grünanlagen (Park, Wald oder parkähnliche Anlagen) ¹	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
Öffentliche zugängliche Freizeitanlagen (Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sportplätze, Spielplätze) ¹	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
unter 500 m	2
maximal erreichbare Punktzahl	8
Durchschnittliche Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum	
(= Historische Altstadt einschl. Innenstadt / Stadtteil 11 und Frauenvorstadt – siehe Abbildung auf nächster Seite)	
– im Norden bis Moritzstraße, Poetenweg, Bosestraße, Kreisigstraße, Dr.-Friedrichs-Ring einschließlich Areal Alter Gasometer;	
– im Osten bis zur Zwickauer Mulde;	
– im Süden bis zu den anliegenden Flurstücken am Dr.-Friedrichs-Ring und Am Schwanenteich;	
– im Westen bis zum Schwanenteichgelände / Humboldstraße, Alte Reichenbacher Straße und Stiftstraße	
über 20 min	0
11 bis 20 min	1
bis 10 min	2
maximal erreichbare Punktzahl	2

¹ abrufbar unter www.zwickau.de über die Stichwortsuche



Erklärungen zum Stadtplan:

- 1 Schwanengasse
- 2 Rosengäßchen
- 3 Untere Gasse
- 4 Obere Gasse
- 5 Mariengäßchen
- 6 Marienplatz
- 7 Domhof
- 8 Schulgäßchen

Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan Zwickau – Stand: 03/2017

Maßstab: ohne

3.3 Mietwerttabelle

Mietspiegel Zwickau 2017																		
(Angaben in Euro / m ² Wohnfläche)																		
Baualter →	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990				ab 1991					
Größe →	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr		
Ausstattung ↓	Erläuterung: obere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten, unterer Wert: Mittelwert																	
AK I (bis 20 Pkt.)	4,30-5,34 4,91		4,00-4,85 4,49		4,80-5,14 4,99		4,30-4,90 4,60		4,15-4,90 4,57		3,70-4,57 4,17		3,56-4,71 4,08		5,15-5,78 5,48			
AK II (21-23 Pkt.)	4,80-5,99 5,39	4,59-5,80 5,13	4,49-5,56 5,00		4,65-5,60 5,21	4,65-5,20 4,97	4,90-5,28 5,02		4,35-5,00 4,63	4,20-4,87 4,52	4,15-4,60 4,31		5,00-6,01 5,59					
AK III (24-26 Pkt.)	4,70-6,00 5,40		4,53-6,10 5,31	4,53-6,02 5,34	4,93-5,80 5,51	5,11-5,50 5,20	5,11-5,20 5,13		4,64-5,65 5,13	4,80-5,50 5,10	4,40-5,10 4,77		5,37-6,09 5,74					
AK IV (27-29 Pkt.)	5,06-6,36 5,70		5,00-6,42 5,89		5,50-6,50 5,85				5,44-5,80 5,62	5,11-5,70 5,29	5,10-5,30 5,19		5,51-6,40 5,89					
AK V (ab 30 Pkt.)	5,75-7,40 6,37																	

Sonderfall: "Betreutes Wohnen"
 AK IV und V in Gebäuden ab 2007
 6,50-7,50
 7,00

3.4 Wärmecontracting

Liegt bei Wohnungen vor, die mit gewerblicher Lieferung von Wärme beheizt werden. Der Eigentümer / Vermieter des Wohnraums tritt hierbei nicht mehr als Betreiber (der Heizungsanlage) gegenüber dem Mieter auf. Dies übernimmt der Contractor als Anlagenbetreiber, da er gleichzeitig Eigentümer der Heizungsanlage und ggf. Verteilungsanlage ist.

Diese Wohnungen sind in den ausgewiesenen Mietpreisspannen in der Mietwerttabelle nicht enthalten, da für sie die nachfolgende Tabelle anzuwenden ist. Dies gilt sowohl für Wohnungen mit Voll-Contracting als auch für Wohnungen mit Teil-Contracting.

Mietspiegel Zwickau 2017 - Sonderfall: Contracting																										
(Angaben in Euro / m ² Wohnfläche)																										
Baualter →	bis 1948				1949 bis 1969				1970 bis 1990				ab 1991													
Größe →	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr	20 bis unter 45 m ²	45 bis unter 70 m ²	70 bis unter 95 m ²	95 m ² und mehr										
Ausstattung ↓																										
AK I (bis 20 Pkt.)	keine Aussage möglich				4,20-4,91 4,42	4,20-4,94 4,47			3,92-5,00 4,59				keine Aussage möglich													
AK II (21-23 Pkt.)					4,90-5,10 4,98	4,30-5,00 4,81			4,93-5,00 4,96	4,80-5,20 4,96																
AK III (24-26 Pkt.)					4,60-5,50 5,14			4,50-5,00 4,81	4,80-5,00 4,91																	
AK IV (27-29 Pkt.)	5,27-5,80 5,39			keine Aussage möglich				keine Aussage möglich																		
AK V (ab 30 Pkt.)																										

3.5 Mietpreisspannen

Der Mietspiegel erklärt durch die Wohnwertmerkmale (Art sowie Beschaffenheit mit Baujahr und Ausstattungsklasse) grundsätzlich die Mietpreisunterschiede.

Bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung sowie durch nicht aufgeführte Merkmale verbleibt jedoch ein Streubereich der Nettokaltmieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher die Nettokaltmieten, die innerhalb der ausgewiesenen 2/3-Spannbreite liegen.

Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwerte in der Mietwerttabelle) sind insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale einer Wohnung im Einzelfall zu überprüfen und zu begründen.

Hierzu wird empfohlen die Spanneneinordnung unter Anwendung der nachfolgenden Orientierungshilfe mit jeweils 9 wohnwertmindernden und 9 wohnwerterhöhenden Merkmalen vorzunehmen.

Dieses Modell hat jedoch lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Es stellt nicht abschließend weitere Ausstattungsmerkmale des örtlichen Wohnungsmarktes auf, welche im Einzelfall einbezogen werden können.

Dem Modell wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass es in der Realität kaum Fälle gibt, in denen alle 9 wohnwertmindernden oder wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen.

Deshalb wird im Zwickauer Mietspiegel die Spannenobergrenze schon dann erreicht, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale um 8 höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale.

Die Spannenuntergrenze ist bereits gegeben, wenn die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale um 8 höher ist als die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale.

Liegen z.B. 8 wohnwerterhöhende und keine wohnwertmindernde Merkmale vor, entspricht die ortsübliche Miete der Wohnung der Spannenobergrenze. Dasselbe gilt, wenn 9 wohnwerterhöhende und 1 wohnwertminderndes Merkmal vorliegen.

Da mit einer Differenz von **8** die Spannenobergrenze bzw. die Spannenuntergrenze erreicht werden kann, hat jedes Merkmal einen Anteil von 12,5 % (**Multiplikationsfaktor 0,125**) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze bzw. Spannenuntergrenze.

Das bedeutet, dass jedes Merkmal das gleiche „Gewicht“ hat und ein wohnwertminderndes Merkmal ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen kann und umgekehrt.

Wohnwertorientierungsmodell	
Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhörende Merkmale
Wohnlage (anhand Wohnlagentabelle)	
• einfache Wohnlage	• gute Wohnlage
Wohnung, Wohngebäude und Außenanlage	
<ul style="list-style-type: none"> geschlossene Kleinstküche (max. 4 m²) in Wohnungen ab 45 m² kein Geschirrspülmaschinenanschluss in der Küche vorhanden Aufputz-Installationen (Haustechnik, Elektro und Heizung) in der Wohnung, z. B. freiliegende bzw. sichtbare Heizungsrohre (betrifft nicht Aufputz-Installationen in Sockel-Kanälen) keine zeitgemäße Elektroinstallation (d. h. 2-adrige Elektroinstallation und/oder keine Absicherung 16 A) Fußböden, die in Eigenleistung vom Mieter auf dessen Kosten verlegt wurden einzelne Zimmer nicht beheizbar keine Türöffnungs- und Gegensprech-anlage kein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Gemeinschaftsraum (Kinderwagen- / Fahrradkeller, Wäsche- / Trockenraum) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Küche ab 16 m² Innentoilette (IWC) getrennt vom Bad (bei Wohnungen mit einem IWC) funkerfasste Heizkostenverteiler und funkerfasste Warm- und Kaltwasserauswahlzähler Schwellenfreiheit in der kompletten Wohnung inkl. Balkon (d. h. keine Schwellen zwischen den Räumen, ausgenommen Balkon- und Wohnungseingangstürschwellen bis 2 cm) zweiter Balkon bzw. großer Balkon / (Dach-) Terrasse (ab 6 m² tatsächliche Fläche) einbruchshemmende Wohnungstür (die Tür entspricht mindestens der Widerstandsklasse WK 3 gemäß der DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. der Widerstandsklasse RC3 der DIN EN 1627) komplette Barrierefreiheit der Wohnung und des Wohngebäudes zur Wohnung zugeordneter PKW – Stellplatz anmietbar

Liegen weitere Ausstattungsmerkmale, wie z. B.

- Whirlpool,
- Sauna,
- Videosprechanlage oder
- Smart-Home-Technologie

vor, können diese unter Berücksichtigung aller weiteren Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze führen.

3.6 Berechnungsbeispiele

Beide Berechnungsbeispiele betreffen eine Wohnung mit folgenden Merkmalen:

- Größe: 45 bis unter 70 m²
- Baujahresgruppe: 1970 bis 1990
- Ausstattungsklasse 3

Beispiel 1: Wohnung ohne Wärmecontracting

Für diese Wohnung sind die Werte aus der Mietwerttabelle (s. Pkt. 3.3) zu entnehmen.

- Mittelwert: 5,10 €
- Spannenuntergrenze: 4,80 €
- Spannenobergrenze: 5,50 €

→ Zur Bestimmung der genauen ortsüblichen Vergleichsmiete sollten danach die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale betrachtet werden.

Dabei können sich folgende drei Fallkonstellationen ergeben:

- a) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ ortsübliche Vergleichsmiete entspricht dem Mittelwert: **5,10 €**
- b) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ Berechnung siehe nachfolgende Tabelle
- c) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ Berechnung siehe nachfolgende Tabelle

Fallkonstellation B	Fallkonstellation C
Rechenschritt I	Rechenschritt I
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale 8 abzüglich Zahl der wohnwertmindernden Merkmale - 5 = Differenz 1 = 3	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale 7 abzüglich Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale - 3 = Differenz 1 = 4
Rechenschritt II	Rechenschritt II
Differenz 1 3 multipliziert mit x 0,125 = Produkt 1 = 0,375	Differenz 1 4 multipliziert mit x 0,125 = Produkt 1 = 0,50
Rechenschritt III	Rechenschritt III
Spannenobergrenze 5,50 € abzüglich Mittelwert - 5,10 € = Differenz 2 = 0,40 €	Mittelwert 5,10 € abzüglich Spannenuntergrenze - 4,80 € = Differenz 2 = 0,30 €
Rechenschritt IV	Rechenschritt IV
Produkt 1 0,375 multipliziert mit Differenz 2 x 0,40 € = Produkt 2 = 0,15 €	Produkt 1 0,50 multipliziert mit Differenz 2 x 0,30 € = Produkt 2 = 0,15 €
Rechenschritt V	Rechenschritt V
Mittelwert 5,10 € zuzüglich Produkt 2 + 0,15 €	Mittelwert 5,10 € abzüglich Produkt 2 - 0,15 €
ortsübliche Vergleichsmiete = 5,25 €	ortsübliche Vergleichsmiete = 4,95 €

Beispiel 2: Wohnung **mit** Wärmecontracting

Für diese Wohnung sind die Werte aus der separaten Tabelle für das Thema Wärmecontracting (s. Pkt. 3.4) zu entnehmen.

- Mittelwert: 4,91 €
- Spannenuntergrenze: 4,80 €
- Spannenobergrenze: 5,00 €

→ Zur Bestimmung der genauen ortsüblichen Vergleichsmiete sollten danach die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale betrachtet werden.

Dabei können sich folgende drei Fallkonstellationen ergeben:

- a) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ ortsübliche Vergleichsmiete entspricht dem Mittelwert: **4,91 €**
- b) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ Berechnung siehe nachfolgende Tabelle
- c) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
→ Berechnung siehe nachfolgende Tabelle

Fallkonstellation B	Fallkonstellation C
Rechenschritt I	Rechenschritt I
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale 8 abzüglich Zahl der wohnwertmindernden Merkmale - 5 = Differenz 1 = 3	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale 7 abzüglich Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale - 3 = Differenz 1 = 4
Rechenschritt II	Rechenschritt II
Differenz 1 3 multipliziert mit x 0,125 = Produkt 1 = 0,375	Differenz 1 4 multipliziert mit x 0,125 = Produkt 1 = 0,50
Rechenschritt III	Rechenschritt III
Spannenobergrenze 5,00 € abzüglich Mittelwert - 4,91 € = Differenz 2 = 0,09 €	Mittelwert 4,91 € abzüglich Spannenuntergrenze - 4,80 € = Differenz 2 = 0,11 €
Rechenschritt IV	Rechenschritt IV
Produkt 1 0,375 multipliziert mit Differenz 2 x 0,09 € = Produkt 2 = 0,03 €	Produkt 1 0,50 multipliziert mit Differenz 2 x 0,11 € = Produkt 2 = 0,06 €
Rechenschritt V	Rechenschritt V
Mittelwert 4,91 € zuzüglich Produkt 2 + 0,03 €	Mittelwert 4,91 € abzüglich Produkt 2 - 0,06 €
ortsübliche Vergleichsmiete = 4,94 €	ortsübliche Vergleichsmiete = 4,85 €

4 Mieterhöhungsverfahren

Rechtslage

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt, in dem die vorgesehene Erhöhung eintreten soll, seit mind. 15 Monaten unverändert ist (Sperrfrist gemäß § 558 Abs. 1 BGB) und sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB).

Gemäß § 558 Abs. 1 S. 3 BG und § 558 Abs. 3 BGB werden Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB (Modernisierungsmaßnahmen / Betriebskostenveränderungen) dabei nicht berücksichtigt.

Das Mietererhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach Eintritt der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB) und ist in Textform dem Mieter zu erklären und zu begründen (§ 558a Abs. 1 BGB). Hierzu kann sich unter anderem auf diesen Mietspiegel (§ 558c BGB) gestützt werden. Die bloße Benennung der für einschlägig betroffenen Wohnwertmerkmale und der sich dementsprechend ergebenden Nettokaltmiete aus dem Mietspiegel genügt dem Begründungserfordernis nicht und ist vielmehr genauer auf die spezifische Wohneinheit abzustellen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist (Zustimmungsfrist) von wenigstens zwei vollen Kalendermonaten nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens zu (§ 558b Abs. 2 S. 1 BGB). Bei erteilter Zustimmung schuldet der Mieter die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (§ 558b Abs. 1 BGB).

Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung erheben (§ 558b Abs. 2 S. 2 BGB).

Neben der Mieterhöhung nach § 558 BGB - ortsübliche Vergleichsmiete - kann der Vermieter auch nach den § 559 BGB - Modernisierungsmaßnahmen – sowie § 560 BGB - Veränderung von Betriebskosten - Mieterhöhungen verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

5 Gesetzesauszüge

5.1 Auszug aus dem Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) - Mietrecht -

[i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)]

§ 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.

§ 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.

§ 558e Mietdatenbank

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

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierungsmaßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von

laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

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

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

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

5.2 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

[i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958)]

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

5.3 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)

[i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)]

§ 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.

5.4 Verordnung über wohnswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

[i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)]

§ 42 Wohnfläche

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung 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 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

5.5 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

[i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50)]

§ 2 Begriffe

[...]

(6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(7) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

[...]

5.6 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

[i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)]

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

§ 22 Bauweise

- (1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.
- (2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.
- (3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
- (4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Zwickau, Amt für Schule, Soziales und Sport und Bürgeramt in Zusammenarbeit mit:

- Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Westsachsen e.V.

Redaktion:

Arbeitsgruppe Mietspiegel

Foto Deckblatt:

Ralph Köhler

Satz / Druck:

Stadtverwaltung Zwickau, Druckerei

Auflage:

250

Stand:

April 2017

Schutzgebühr:

5,00 EUR; bei Versand zzgl. Porto

Copyright:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung für den eigenen Gebrauch einschließlich der Weitergabe an Mietparteien zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen ist gestattet. Ansonsten ist es ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeber nicht gestattet, diese Daten oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Diese Druckschrift darf während eines Wahlkampfes weder von Parteien/Organisationen und Gruppen noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlveranstaltungen ausgelegt oder verteilt werden. Ferner ist das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel untersagt.