



## Mietspiegel 2013

# Zwickau



STADT ZWICKAU

AUTOMOBIL- UND  
ROBERT-SCHUMANN-STADT

# Mietspiegel 2013

der  
Automobil- und Robert- Schumann- Stadt Zwickau

## Inhaltsübersicht:

	Seite
<b>Vorwort</b>	<b>2</b>
<b>1 Kontakt</b>	<b>3</b>
<b>2 Allgemeines</b>	
2.1 Begriff sowie Funktionen des Mietspiegels	4
2.2 Grundlagen der Mietspiegelerstellung	5
<b>3 Anwendung</b>	
3.1 Geltungsbereich	10
3.2 Aufbau der Mietwerttabelle und Erläuterung der Wohnwertmerkmale	11
3.3 Mietpreisspannen	19
3.4 Wärmecontracting	22
3.5 Mietwerttabelle	24
3.6 Berechnungsbeispiel	26
<b>4 Mieterhöhungsverfahren</b>	
4.1 Rechtslage	29
4.2 Checkliste	30
<b>5 Gesetzesauszüge</b>	
5.1 Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) – Mietrecht –	32
5.2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)	36
5.3 VO zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)	37
5.4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)	40
5.5 Sächsische Bauordnung (SächsBO)	41
5.6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	41
<b>6 Notizen</b>	<b>43</b>

## **Vorwort**

Liebe Zwickauerinnen, liebe Zwickauer,

mit dem Mietspiegel 2013 wird eine aktuelle Mietübersicht für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Zwickau zur Verfügung gestellt.

Er ist das Ergebnis einer vom Stadtrat berufenen Arbeitsgruppe, in der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter mitgewirkt haben. Deren Billigung dokumentiert, dass der Zwickauer Wohnungsmarkt realistisch abgebildet wird. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sind:

- Stadtverwaltung Zwickau (Amt für Schule, Soziales und Sport, Bürgeramt, Bauplanungsamt, Stabsstelle Stadtentwicklung)
- Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Westsachsen e.V.
- Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ)
- Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau (WEWOBAU)
- Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG (ZWG)
- Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (GAGFAH Group)
- Landkreis Zwickau (Gutachterausschuss, Sozialamt)
- Westsächsische Hochschule Zwickau (Fakultät Gesundheits- und Pflegewissenschaften)

Der Mietspiegel soll zur Transparenz und Befriedung des Zwickauer Wohnungsmarktes beitragen und Mietern sowie Vermietern ermöglichen, die ortsübliche Vergleichsmiete auf unkomplizierte und kostensparende Weise zu ermitteln.

Die einschlägigen Gesetzlichkeiten sind ebenfalls ausgeführt, um sich zügig und ohne großen Aufwand einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen zu verschaffen.

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) 83-4090  
Fax: (0375) 83-4055  
Email: AmtfuerSchuleSozialesundSport@Zwickau.de

**Bürgeramt - Statistik und Wahlen**

Neuberinplatz 1a, 08056 Zwickau (Dünnebierhaus)  
Tel.: (03 75) 83-1202  
Fax: (03 75) 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) 294020  
Fax: (0375) 294021

**Haus und Grund Westsachsen e.V.**

Reichenbacher Straße 23, 08056 Zwickau  
Tel.: (0375) 291840  
Fax: (0375) 21 34 22  
Email: 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 (3) BGB vorzubeugen.

## 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 erstellt.

Es wurden gemäß § 558 (2) BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder von Erhöhungen gemäß § 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.

Maßgeblich für die Erstellung dieses Mietspiegels sind die Mieten, die am Stichtag für die Datenerhebung (31.12.2012) bezahlt wurden.

Die Vierjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag, d. h. es wurden alle Wohnungen berücksichtigt, deren Mieten im Zeitraum **vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2012** neu vereinbart bzw. geändert wurden.

Zu den Neuvertragsmieten gehören auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- und Indexmietverträge.

Zu den geänderten Bestandsmieten zählen Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Vierjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung gemäß §§ 558 oder 559 BGB geändert hat. Daneben waren auch folgende geänderte Bestandsmieten zu berücksichtigen:

- Vertraglich vereinbarte Änderung der Miete, aufgrund derer sich die zu zahlende Miete innerhalb der letzten vier Jahre geändert hat;
- Mieterhöhungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren gemäß §§ 558 ff. BGB;
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB.

Die Kommunale Statistikstelle der Stadtverwaltung hat dazu eine Vermieterbefragung aus dem Bestand von sowohl Klein- als auch Großvermieter durchgeführt.

Hierzu erfolgte zunächst eine Prüfung der Mietspiegelrelevanz und Plausibilität. Dabei wurde festgestellt, dass nicht viele Ausreißerwerte vorhanden sind und die Mietwerte stark in der Mitte kumulieren. Daher wurde auf eine vorherige Extremwertbereinigung verzichtet und mit der 2/6 Methode jeweils 1/6 der Mieten am unteren und am 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.

€ 530 333

VERMIETUNGS-HOTLINE



AUSZIEHEN  
ABTAUCHEN

© GGGZ GmbH

**In deiner eigenen Wohnung in Zwickau.** Unser überschäumendes Angebot an Studenten- und Starter-Wohnungen macht's möglich. Von 1-Raum bis WG stehen dir alle Möglichkeiten offen. Kautionsfrei und zu fairen Mietkonditionen. Check jetzt unser Angebot online oder ruf an. Wir beraten dich gern.

IN ZWICKAU ZU HAUSE



Parkstraße 4  
08056 Zwickau  
[www.ggz.de](http://www.ggz.de)

**GGZ** 

Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH

# Perfekt zugeschnitten.

Individuelle Grundrisse und zukunftsweisende  
Wohnkonzepte für ein Zuhause nach Maß.



Bei uns wohnen Sie zu fairen  
Mieten in einem angenehmen  
Wohnumfeld mit vielfältigen  
Service-Angeboten.  
Fragen Sie uns.  
Wir beraten Sie gern.

[www.wewobau.de](http://www.wewobau.de)

MIET-  
HOTLINE  
58961-20

Allendestraße 36a · 08062 Zwickau  
Tel. 0375 -5 89 61-0 · Fax 0375 - 78 20 92  
[www.wewobau.de](http://www.wewobau.de) · [info@wewobau.de](mailto:info@wewobau.de)



WESTSÄCHSISCHE WOHN- UND BAUGENOSSENSCHAFT EG ZWICKAU

# Tapetenwechsel

## Einfach 41.187 Stück\* ausschneiden, ankleben und wohlfühlen.

\* 41.187 Stück Tapete entsprechen einer Wandfläche von 215,00 qm bei einer Raumhöhe von 2,60 m und einer Grundfläche von 55,00 qm.



© fast-agency.de



Einfacher geht es mit einem einzigen Anruf bei uns. Wir haben für Sie die Wohnung, inkl. Tapete, mit tollem Flair in bester Wohnlage.

Ob Wohngemeinschaft, Single- oder Familieneinwohnung, möbliert oder frei für Träume - das passende Angebot für jeden Geldbeutel gibt's bei uns!

Darum einfach: Anrufen, Anschauen, Loswohnen!

**Tel.: 0375 - 430 460**

**Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Ernst-Thälmann-Straße 101 | 08066 Zwickau | Telefon: 430 460  
wohnung@zwg.de | [www.zwg.de](http://www.zwg.de)



## 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 01.09.2013** für alle Mietwohnungen sowie für Genossenschaftswohnungen gültig.

Der **Mietspiegel findet keine Anwendung** auf:

- geförderte Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank errichtet bzw. modernisiert wurden;
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen;
- Einfamilienhäuser;
- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen oder leer stehende Wohnungen;
- 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 Werkwohnungen, die aufgrund einer Kopplung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnraum mit Betreuungs- und Serviceleistungen in einem an das Mietverhältnis gekoppelten separaten Vertrag („betreutes Wohnen“);

### **3.2 Aufbau der Mietwerttabelle und Erläuterung der Wohnwertmerkmale**

Dieser Mietspiegel weist die **ortsübliche Vergleichsmieten** für Wohnungen der Stadt Zwickau jeweils vergleichbarer **Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung** und **Lage** in der **Mietwerttabelle** aus und ist nach diesen Wohnwertmerkmalen strukturiert.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung festzustellen, sind diese 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** und bei Vorliegen eines **Wärmecontracting**, nach Abzug der entsprechenden Pauschale, ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete.

Bei der in dieser Mietenübersicht 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).

# Wohnungen mit vielen schönen Seiten



## KUNDENCENTER ZWICKAU

Lessingstraße 4, 08058 Zwickau, Tel.: 0375.873930-00

[www.gagfah.de](http://www.gagfah.de)

---

**GAGFAH**  
GROUP

Das Vergleichsmerkmal **Art** 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.

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 zu berücksichtigen:

- alle Räume (einschließlich Flur und Küche), die zu dieser Wohnung gehören

Nicht dazu zählen:

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

Eine Einordnung der Wohnungen erfolgt in folgende fünf Wohnungsgrößen:

- unter 45m<sup>2</sup>
- 45 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>
- 60 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup>
- 75 m<sup>2</sup> bis unter 95 m<sup>2</sup>
- 95 m<sup>2</sup> und mehr

Bei der Einordnung der Wohnungsgrößen ist auf volle m<sup>2</sup> auf- oder abzurunden (bspw. 59,49m<sup>2</sup> auf 59m<sup>2</sup> und bei 59,50m<sup>2</sup> auf 60m<sup>2</sup>).

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, grundsätzlich das Jahr der ursprünglichen Errichtung;
- bei modernisierten bzw. sanierten Gebäuden ist grundsätzlich das ursprüngliche Baujahr maßgebend, da die Verbesserung der Beschaffenheit in den Ausstattungsmerkmalen Berücksichtigung findet.

Für Zwickau werden vier **Baujahresgruppen** zusammengefasst:

- bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1990
- nach 1990

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für Ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist allein die vom Vermieter gestellte und finanzierte Ausstattung. Vom Mieter selbst eingebrauchte Ausstattungen, deren Kosten nicht vom Vermieter erstattet wurden, bleiben unberücksichtigt.

Der Mietspiegel unterscheidet zwischen vier Ausstattungsklassen, wobei die Wohnung jeweils mit einer Warmwasserversorgung ausgestattet sein muss. Ist diese nicht gegeben, fällt diese Wohnung grundsätzlich in die Ausstattungsklasse 1.

Die einzelnen Merkmale und die daraus gebildeten Klassen 1 bis 4 sind in der nachfolgenden **Ausstattungsklassentabelle** dargestellt. Die mit Fußnote 1 oder 2 gekennzeichneten Kreuze stellen die Alternativen innerhalb der betreffenden Ausstattungsklasse (1. Anstrich bei Bad i.V.m. 2. Anstrich bei Heizung oder 2. Anstrich bei Bad i.V.m. 1. Anstrich bei Heizung) dar. Die Tabelle muss von oben nach unten (absteigend) innerhalb einer Ausstattungsklasse gelesen werden, da Kombinationen der Ausstattungsmerkmale für Bad, Heizung, Fenster und Wärmedämmung zwischen den Ausstattungsklassen nicht möglich sind.

Ausstattungsklassentabelle					1	2	3	4
<b>Bad:</b>								
▪ Keine Badewanne oder Dusche vorhanden und WC innerhalb der Wohnung (IWC) <b>oder</b> Badewanne oder Dusche innerhalb, aber WC außerhalb der Wohnung (AWC)	X	X <sup>1</sup>						X <sup>1</sup>
▪ Badewanne oder Dusche innerhalb der Wohnung <b>und</b> WC innerhalb der Wohnung (IWC), kann in das Bad <b>integriert</b> oder <b>separat</b> sein	X <sup>2</sup>	X	X	X <sup>2</sup>	X			X
<b>Heizung</b> in Haupträumen bzw. mehr als der Hälfte der Räume:								
▪ Einzelheizung/Gasaußenwandheizung <b>oder</b> Etagenheizung	X	X <sup>2</sup>						X <sup>2</sup>
▪ Zentralheizung (ggf. auch verbunden mit erneuerbaren Energien) <b>oder</b> Fernwärme	X <sup>1</sup>	X	X	X <sup>1</sup>	X			X
<b>Fenster</b> in Haupträumen bzw. mehr als der Hälfte der Räume:								
▪ Einfachverglasung <b>oder</b> Verbundfenster (DDR-Standard) <b>oder</b> Doppelfenster/Doppelglas/Kastenfenster	X	X		X				
▪ isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallsilierung <b>oder</b> Wärmeschutzglas/ Dreifachglas			X		X		X	X
<b>Wärmédämmung</b>								
die Anforderungen an Vollwärmeschutz nicht erfüllt:								
▪ keine Vollwärmédämmung (keine Fassaden- oder keine Dach- und Drempele- oder keine Kellerdeckendämmung) <b>oder</b> Bausubstanz (geringer als 36 cm Außenwandstärke) oder keine Dach- und Drempele- oder keine Kellerdeckendämmung	X	X	X					
die Anforderungen an Vollwärmeschutz erfüllt:								
▪ Vollwärmédämmung nach Wärmeschutzverordnung EnEV 2009 oder Vollwärmédämmung (Fassaden- mit Dach- und Drempele- sowie mit Kellerdeckendämmung) <b>oder</b> Bausubstanz (ab 36 cm Außenwandstärke) mit Dach- und Drempele- sowie mit Kellerdeckendämmung					X	X	X	X
1	2	3	4		1	2	3	4

Erläuterung der Fußnoten <sup>1, 2</sup> siehe vorhergehende Seite.

Die **Lage** der Wohnung im Sinne des Mietspiegels ist die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes sowie des Gebäudes und spiegelt die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wieder. Hierfür ist eine Gliederung in einfache, mittlere und gute Wohnlage vorgenommen worden. Da die Wertung stark durch subjektive Auffassung getragen wird, wurde auf eine räumlich genau bezeichnete Abgrenzung verzichtet.

Die Ermittlung erfolgt nach den in der unten aufgeführten Wohnlagentabelle festgelegten Merkmalen und Punkten. Zur Bewertung der Wohnlage müssen die zutreffenden Punkte addiert und dementsprechend wie folgt zugeordnet werden:

- einfache Wohnlage bis 8 Punkte
  - mittlere Wohnlage 9 bis 15 Punkte
  - gute Wohnlage ab 16 Punkte

Es können insgesamt maximal 23 Punkte erreicht werden.

<b>Wohnlagentabelle</b>	
<b>Geschossanzahl des Gebäudes i.S.d. § 2 (6) der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)</b>	
mehr als 6 Geschosse	0
4 bis 6 Geschosse	1
1 bis 3 Geschosse	2
<b>maximal erreichbare Punktzahl</b>	<b>2</b>
<b>Wohngeschoss der Wohnung</b>	
Souterrain (Kellergeschoss)	0
Erdgeschoss	1
1. Obergeschoss	3
2. Obergeschoss bis Dachgeschoss	2
<b>maximal erreichbare Punktzahl</b>	<b>3</b>
<b>überwiegende Bebauung der Wohnumgebung</b>	
Gewerbebebauung i.S.d. § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) als Wohnumgebung	0
geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO ohne Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	1
geschlossene Bebauung i.S.d. § 22 (3) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	3
offene Bebauung i.S.d. § 22 (2) BauNVO mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün	4
<b>maximal erreichbare Punktzahl</b>	<b>4</b>

Belastung der unmittelbaren Umgebung durch Lärm*	
<u>Verkehr:</u>	
starke Belastung:	
- Bundesstraße oder Autobahn;	0
- Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse;	
- Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie;	
mittlere Belastung:	1
- Hauptverkehrsstraße und Eisenbahnlinie;	
geringe Belastung:	2
- Durchgangsstraße und/oder Straßenbahntrasse;	
keine Belastung:	4
- Anliegerverkehr;	
- Tempo 30 – Zone;	
- verkehrsberuhigte Zone;	
<u>Industrie/Gewerbe:</u>	
starke Belastung:	
- Industriegebiet oder Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb sowie direkt angrenzend;	0
mittlere Belastung:	
- Gewerbegebiet oder Transportunternehmen mit 24-Stunden-Betrieb und nicht direkt angrenzend;	1
- Transportunternehmen direkt angrenzend, aber nur tagsüber in Betrieb;	
- Einzelgewerbe mit 24-Stunden-Betrieb;	
geringe Belastung:	2
- Einzelgewerbe nur im Tagbetrieb und direkt angrenzend;	
- andere Gewerbenutzungen und nicht direkt angrenzend;	
keine Belastung:	4
- nicht störendes Gewerbe;	
- kein Gewerbe in unmittelbarer Umgebung	
<b>maximal erreichbare Punktzahl</b>	4
* Die Punktzahl für die Einschätzung der Lärmbelastung ergibt sich aus der niedrigsten in einer der zwei Kategorien (Verkehr oder Industrie/Gewerbe) erreichten Punktebewertung	
infrastrukturelle Anbindung der Wohnung (Fußweg - einfache Entfernung)	
<u>Nahverkehrshaltestelle (Bus und Bahn):</u>	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2
<u>Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs:</u>	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2

<u>für jedermann öffentlich zugängliche Grünanlagen (Park, Wald oder parkähnliche Anlage – u.a. abrufbar unter entsprechender Stichwortsuche auf <a href="http://www.zwickau.de">www.zwickau.de</a>):</u>	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2
<u>für jedermann öffentlich zugängliche Freizeitanlagen (Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sportplätze, Spielplätze – u.a. abrufbar unter entsprechender Stichwortsuche auf <a href="http://www.zwickau.de">www.zwickau.de</a>):</u>	
über 1.000 m	0
500 bis 1.000 m	1
bis 500 m	2
<b>maximal erreichbare Punktzahl</b>	<b>8</b>
<b>durchschnittliche Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum</b> (= Historische Altstadt einschl. Innenstadt/Stadtteil 11 und Frauenvorstadt – siehe Abbildung des Stadtzentrums auf letzter Seite:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Norden bis Moritzstraße, Poetenweg, Bosestraße, Kreißigstraße, Dr. Friedrichs-Ring einschließlich Areal Alter Gasometer;</li> <li>- im Osten bis zur Zwickauer Mulde;</li> <li>- im Süden bis zu den anliegenden Flurstücken am Dr.-Friedrichs-Ring und Am Schwanenteich;</li> <li>- im Westen bis zum Schwanenteichgelände / Humboldtstraße, Alte Reichenbacher Straße und Stiftstraße)</li> </ul>	
über 20 min	0
11 bis 20 min	1
bis 10 min	2
<b>maximal erreichbare Punktzahl</b>	<b>2</b>

### 3.3 Mietpreisspannen

Der Mietspiegel erklärt durch die Wohnwertmerkmale (Art, Beschaffenheit mit Baujahr und Ausstattungsklasse sowie Lage) 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-Spannenbreite 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 13 wohnwertmindernde und 13 wohnwerterhöhenden Merkmalen vorzunehmen. Dieses Wohnwertorientierungsmodell hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Es stellt nicht abschließend weitere Wohnwertmerkmale des örtlichen Wohnungsmarktes auf, welche im Einzelfall einbezogen werden können. Ihm wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass es in der Realität kaum Fälle gibt, in denen alle 13 wohnwertmindernden oder wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen.

Deshalb wird im Zwickauer Mietspiegel die Spannenobergrenze schon dann erreicht, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden um 10 höher liegt als die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Die Spannenuntergrenze ist bereits gegeben, wenn die Zahl der wohnwertmindernden um 10 höher ist als die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale.

Liegen z.B. 10 wohnwerterhöhende und keine wohnwertmindernde Merkmale vor, entspricht die ortsübliche Miete der Wohnung der Spannenobergrenze. Dasselbe gilt, wenn 13 wohnwerterhöhende und 3 wohnwertmindernde Merkmale vorliegen.

Da mit einer Differenz von **10** die Spannenobergrenze bzw. die Spannenuntergrenze erreicht werden kann, hat jedes Merkmal einen Anteil von 10 % (**Multiplikationsfaktor 0,1**) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze bzw. Spannenuntergrenze. Das bedeutet, jedes Merkmal hat das gleiche „Gewicht“ und ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt.

Wohnwertorientierungsmodell	
Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhörende Merkmale
<b>Bad</b>	
• kein Fenster	• Innentoilette (IWC) getrennt vom Bad oder zweites IWC (Gäste-WC)
• nur Badewanne und keine Dusche oder keine Badewanne und nur Dusche	• Badewanne und zusätzliche Dusche oder zweites Bad mit Badewanne/Dusche
• fehlende Waschmaschinenstellfläche bzw. -anschlüsse in Bad/Küche oder sonstigen Nebenräumen	• Badsonderausstattung, z.B: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zweites Waschbecken oder Doppelhandwaschbecken</li> <li>- wandhängendes WC mit in Wand eingelassenem Spülkasten</li> <li>- Handtuchwandheizkörper</li> <li>- hochwertiges Badezimmerschrank (Spiegelschrank, Ablagekonsolen, Badeschränke)</li> <li>- Eckbadewanne</li> </ul>
• Heizstrahler	
• Kohlebadofen	
<b>Küche</b>	
• kein Fenster	• Abluftanlage bei Küchen mit Fenster
	• komplette Einbauküche mit Elektrogeräten (sofern hierzu keine gesonderte Miete vereinbart)
<b>Wohn- und Schlafräume</b>	
• einzelne Zimmer nicht beheizbar	• Rollläden bzw. Fensterläden, Außen-Jalousien
	• architektonische Besonderheiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mehrere Wohnebenen (Maisonette/Galerie/Penthouse/Attika)</li> <li>- aufwendiger Stuck und/oder Deckenausstattung</li> <li>- getäfelte Wandverkleidung</li> <li>- funktionstüchtiger freistehender oder gesetzter Kamin bzw. Kaminofen</li> </ul>
• gefangene Räume, Durchgangszimmer (außer Küche, Bad, Abstellraum)	• hochwertiger Fußbodenbelag wenn bei gebrauchsüblicher Beanspruchung überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) aufgrund Materialart               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fliesen</li> <li>- Natursteine (Marmor, Granit)</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fertigparkett</li> <li>- Echtholzparkett</li> </ul> <p>oder b) aufgrund besonderen Verarbeitung und Beschaffenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teppich</li> <li>- Laminat/Feuchtraumlaminat</li> <li>- Linoleum</li> <li>- sog. echtes oder Guss-Terrazzo</li> </ul>
<b>Wohngebäude/Wohnumfeld</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Aufzug in Gebäuden mit mehr als 5 Geschossen (ab 6. Geschoss)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen (bis 4. Geschoss)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Zubehörraum (Keller, Bodenkammer usw.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einbruchshemmende Wohnungs- und Hauseingangstüren (Tür entspricht mind. der Widerstandsklasse WK 3 gemäß DIN V EN 1627)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein oder nicht zugänglicher bzw. nicht bestimmungsgemäß vom Mieter nutzbarer Gemeinschaftsraum wie Kinderwagen-/Fahrradkeller, Wäsche-/Trockenraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbereich(mit)benutzung (z.B. Nutz-, Zier, oder Vorgarten, Liegewiese, Sitzecke/Ruhebereich, Spielplatz)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Türöffnungs- und Gegensprechanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatz für PKW auf Grundstück des Vermieters kostenfrei zur Verfügung gestellt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnung ohne oder mit nicht zugänglichen/r bzw. nicht bestimmungsgemäß nutzbaren/r Balkon, Loggia oder Terrasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkon, Loggia oder Terrasse mit einer tatsächlichen Fläche ab ca. 6,0 m<sup>2</sup></li> </ul>

Liegen weitere besondere Ausstattungsmerkmale, z.B.:

- Fußbodenheizung
- Sauna
- Whirlpool

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

### 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 Energielieferer gegenüber dem Mieter auf. Dies übernimmt der Anlagenbetreiber (Contractor), da er gleichzeitig Eigentümer der Heizungsanlage bzw. Verteilungsanlagen ist.

Diese Wohnungen sind in den ausgewiesenen Mietpreisspannen in der Mietwerttabelle grundsätzlich enthalten. Im Falle, dass eine Wohnung einem Wärmecontracting unterliegt, muss nach Berücksichtigung der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale, eine **Pauschale i.H.v. 0,60 €/m<sup>2</sup>** in Abzug gebracht werden.



**ImmobilienCenter**

in Vertretung der LBS Immobilien GmbH



## Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?



### Wir suchen:

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Wohnungen in und um Zwickau.

**Daniel Hendel**  
Ihr Berater in Ihrer Region  
für Verkauf / Vermietung

Telefon 0375 323 41 41  
[www.spk-zwickau.de](http://www.spk-zwickau.de)



**Sparkasse  
Zwickau**

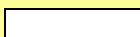
### 3.5 Mietwerttabelle

## Stadt Zwickau

(Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Baujahr	Ausstattungsklasse	1		2		3	
		Wohnlage	mittel	gut	mittel	gut	mittel
			Mittelwert Spanne von - bis				
bis 1948	unter 45						
	45 bis unter 60						
	60 bis unter 75			4,34 3,76 - 5,03			4,26 3,60 - 5,00
	75 bis unter 95						
	95 und mehr						
1949 bis 1969	unter 45						
	45 bis unter 60						
	60 bis unter 75						
	75 bis unter 95						
	95 und mehr						
1970 bis 1990	unter 45						
	45 bis unter 60						
	60 bis unter 75						
	75 bis unter 95						
	95 und mehr						
Nach 1990	unter 45						
	45 bis unter 60						
	60 bis unter 75						
	75 bis unter 95						
	95 und mehr						

Legende:



Datensätze ≤ 10 (= keine Aussage möglich)

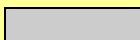
Zur Orientierung können hier die üblichen Entgelte der weitestgehend vergleichbaren Wohnung im nächstgelegenen Tabellenfeld entnommen und durch angemessene Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

# Mietspiegel 2013

(Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

4		Ausstattungsklasse	
mittel	gut	Wohnlage	
Mittelwert Spanne von - bis	Mittelwert Spanne von - bis	Baujahr	Wohnungs- größe (in m <sup>2</sup> )
		bis 1948	unter 45
4,70 3,99 - 5,11			45 bis unter 60
4,56 3,81 - 5,10			60 bis unter 75
	4,46 3,72 - 5,05		75 bis unter 95
			95 und mehr
	4,78 4,51 - 5,02		unter 45
	4,74 3,94 - 5,10	1949 bis 1969	45 bis unter 60
4,22 4,11 - 4,69	4,90 3,66 - 5,12		60 bis unter 75
	4,98 3,61 - 5,12		75 bis unter 95
			95 und mehr
4,40 4,02 - 5,00	4,66 4,02 - 5,00	1970 bis 1990	unter 45
4,40 3,87 - 5,10	4,66 3,82 - 5,10		45 bis unter 60
4,51 4,01 - 4,84	4,86 4,36 - 5,12		60 bis unter 75
			75 bis unter 95
			95 und mehr
		Nach 1990	unter 45
			45 bis unter 60
			60 bis unter 75
			75 bis unter 95
			95 und mehr

Legende:



Datensätze ≤ 30 (= eingeschränkte Aussagekraft)

### 3.6 Berechnungsbeispiel

Das Beispiel betrifft eine Wohnung mit einer

- Größe von 45 bis 60 m<sup>2</sup>,
- Baujahresgruppe bis 1948,
- mittleren Wohnlage und
- Ausstattungsklasse 3.

Zuerst werden die fünf Merkmale der betreffenden Wohnung festgestellt. Danach können die Werte aus dem entsprechenden Feld in der Mietwerttabelle entnommen werden.

- Mittelwert	4,56 €
- Spannenuntergrenze	3,90 €
- Spannenobergrenze	5,07 €

#### **Fallkonstellation A**

**Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale = 0**

-> *ortsübliche Vergleichsmiete entspricht Mittelwert: 4,56 €*

#### **Abwandlung Konstellation A**

▪ Wohnung hat Heizung mit Wärmecontracting	
- Mittelwert	4,56 €
- abzgl. Contractingpauschale	0,60 €

-> *ortsübliche Vergleichsmiete: 3,96 €*

#### ➤ **Fallkonstellation B**

**Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt  $\geq 1$**

-> *Ergebnis nächste Seite*

#### ➤ **Fallkonstellation C**

**Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt  $\geq 1$**

-> *Ergebnis nächste Seite*

Konstellation B		Konstellation C	
<b>Rechenschritt I</b>		<b>Rechenschritt I</b>	
Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	9	Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	7
	abzüglich		abzüglich
Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	3	Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale	2
Differenz 1	6	Differenz 1	5
<b>Rechenschritt II</b>		<b>Rechenschritt II</b>	
Differenz 1	6	Differenz 1	5
multipliziert mit	0,1	multipliziert mit	0,1
Produkt 1	0,6	Produkt 1	0,5
<b>Rechenschritt III</b>		<b>Rechenschritt III</b>	
Spannenobergrenze	5,07 €	Mittelwert	4,56 €
	abzüglich		abzüglich
Mittelwert	4,56 €	Spannenuntergrenze	3,90 €
Differenz 2	0,51 €	Differenz 2	0,66 €
<b>Rechenschritt IV</b>		<b>Rechenschritt IV</b>	
Produkt 1	0,6	Produkt 1	0,5
multipliziert mit Differenz 2	0,51 €	multipliziert mit Differenz 2	0,66 €
Produkt 2	0,31 €	Produkt 2	0,33 €
<b>Rechenschritt V</b>		<b>Rechenschritt V</b>	
Mittelwert	4,56 €	Mittelwert	4,56 €
	zuzüglich		abzüglich
Produkt 2	0,31 €	Produkt 2	0,33 €
<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	<u>4,87 €</u>	<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	<u>4,23 €</u>
<b>Rechenschritt VI (nur bei Contracting durchzuführen)</b>			
	abzgl.		abzgl.
Contracting-Pauschale	0,60 €	Contracting-Pauschale	0,60 €
<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	<u>4,27 €</u>	<u>ortsübliche Vergleichsmiete</u>	<u>3,63 €</u>

Telefon 0375 3541-200  
[www.zev-energie.de](http://www.zev-energie.de)



Zwickauer Energieversorgung GmbH  
Bahnhofstraße 4 · 08056 Zwickau  
Kundenberatungszentrum:  
Mo-Do 9 bis 18 Uhr · Fr 9 bis 16 Uhr

**ZEV**  
stromerdgaswärme

© A. Mönig 2012 / fotonica.de

## 4 Mieterhöhungsverfahren

### 4.1 Rechtslage

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 (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 (1) BGB) und sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze gemäß § 558 (3) BGB).

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

Das Mietererhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach Eintritt der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 (1) S. 2 BGB) und ist in Textform dem Mieter zu erklären und zu begründen (§ 558a (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 (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 (1) BGB).

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

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

## 4.2 Checkliste

[aus Wohnungsbaurecht Fischer • Dieskau • Pergande • Schwender]

### Voraussetzung für eine Mieterhöhung

- Kein Staffelmietvertrag
- Kein Zeitmietvertrag mit fester Miete
- Kein Ausschluss der Mieterhöhung durch Vereinbarung
- Kein preisgebundener ("sozialer") Wohnungsbau
- Kein Wohnraum, der zu nur vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Kein Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt
- Kein Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist
- Mietverhältnis über Wohnraum
- Textform der Mieterhöhung
- Zugang beim Mieter

### Begründung durch

- einfachen Mietspiegel oder
- qualifizierten Mietspiegel oder
- Auskunft aus einer Mietdatenbank oder
- mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- mindestens drei Vergleichsmieten
- Geltendmachung frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung
- Überlegungsfrist des Mieters (ab Zugang des Erhöhungsverlangens bis zum Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang) gewahrt
- Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein
- Mieterhöhung vom Eintritt der jetzigen Mieterhöhung an zurückgerechnet nicht mehr als 20 % über der Miete vor drei Jahren



WASSERWERKE ZWICKAU

Mit der Region auf einer Welle.

## TRINKWASSER DER IDEALE DURSTLÖSCHER

- fördert geistige und körperliche Leistungsfähigkeit
- hat keine Kalorien
- ist von hoher Qualität und unterliegt ständigen Kontrollen
- steht zu jeder Zeit frisch und klar zur Verfügung



Wasserwerke Zwickau GmbH | Erlmühlenstraße 15 | 08066 Zwickau | Telefon 0375 533-0 | [www.wasserwerke-zwickau.de](http://www.wasserwerke-zwickau.de)

## 5 Gesetzesauszüge

### 5.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – Mietrecht –

(i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002, BGBl. I S. 42, 2909; BGBl. 2003 I S. 738; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.4.2013, BGBl. I S. 831)

#### § 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 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 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 § 558 d 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 baulichen 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 geändert worden ist)

### **§ 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  
einzuzeichnen 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. Türrischen 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 wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)**

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

### **§ 42 Wohnfläche**

Ist die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach dieser Verordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31.12.2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

## **5.5 Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

(i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2004, SächsGVBl. S. 200); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2012, SächsGVBl. S. 130)

### **§ 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

### **§ 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.

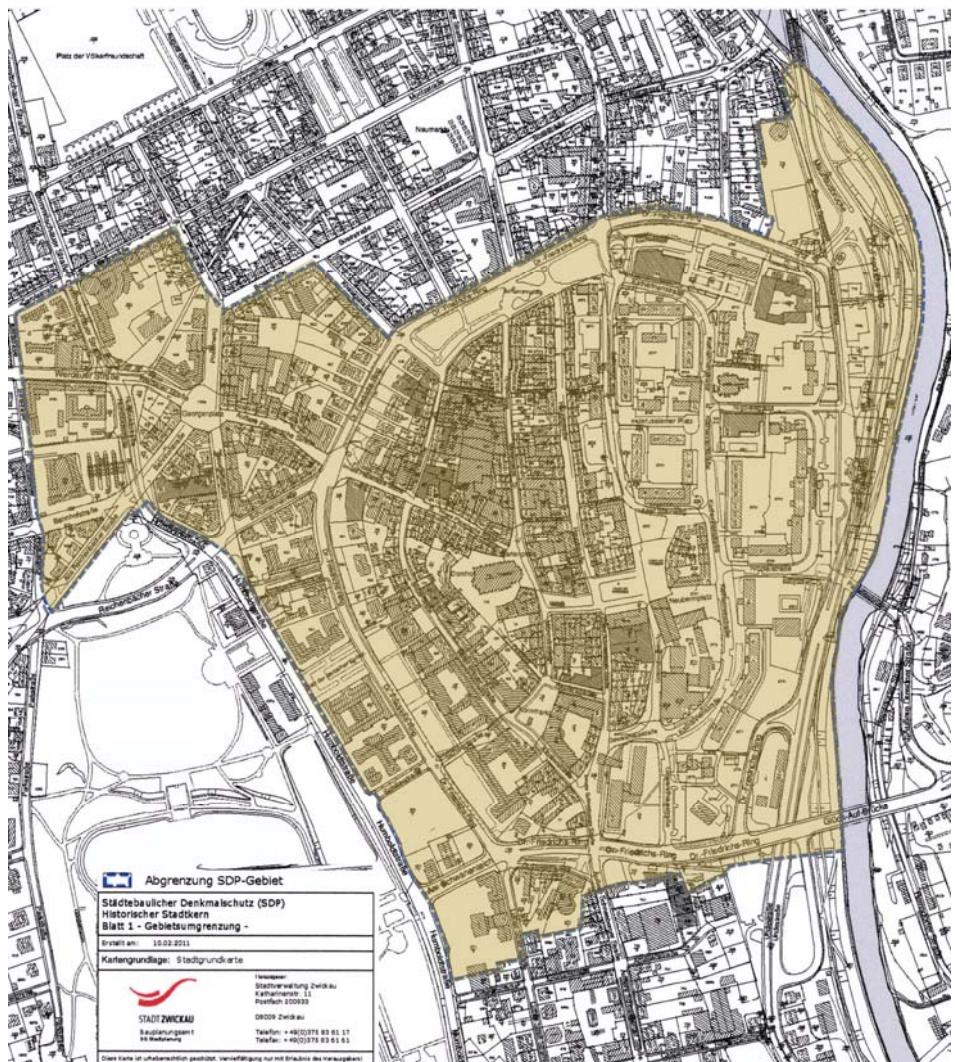
(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, 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.

## 6 Notizen

Erläuterung der Abbildung siehe Wohnlagetabelle bzgl. durchschnittlicher Reisezeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln in das Stadtzentrum auf Seite 18.



# Impressum

**Herausgeber:**

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

Mieterschutzverein Zwickau und Umgebung e.V.  
Haus und Grund Westsachsen e.V.

**Redaktion:**

Arbeitsgruppe Mietspiegel

**Satz/Druck:**

Druckerei Zwickau

**Auflage:**

250

**Stand:**

08/2013

**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.

**Schutzgebühr:**

5,00 EUR, bei Versand zzgl. Porto