

Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Mannheim

Der Mannheimer Mietspiegel 2018

Der richtige Umgang mit dem neuen Mietspiegel

**RA Frank Starosta
Rechtsberater**

**Samstag, 23. März
Dorint-Hotel, Mannheim**

Zahlen und Fakten zum Mietspiegel 2018



23. Auflage (seit 1973), am 05.12.2018 veröffentlicht
abrufbar unter www.mannheim.de/mietspiegel (nur dort!)

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2016

Stichtag: 01.08.2018, Stichprobe: 978 Mietverhältnisse (in 2016: 2090 MV),
Erhebungszeitraum: 4 Jahre (noch!)

Durchschnittliche Quadratmeter-Miete: 7,71 Euro

Steigerung gegenüber Mietspiegel 2016: 9,4 Prozent

Städtevergleich:

- Heidelberg: 8,56 Euro pro Quadratmeter (2017)
- Freiburg: 8,56 Euro pro Quadratmeter (2019)
- Stuttgart: 8,95 Euro pro Quadratmeter (2017)
- Ludwigshafen: 5,96 Euro pro Quadratmeter (2017)



Eheleute V vermieten im Jahr 2009 an Frau M1 und Herrn M2 eine 80 m² große Wohnung in Mannheim (Baujahr: 1960)

- mit Einbauküche (1. Variante)
- ohne Einbauküche (2. Variante).

Die Grundmiete in Höhe von 500,00 Euro (= 6,25 €/m²) ist seit Beginn des Mietverhältnisses unverändert geblieben.

Eheleute V überlegen sich, die Miete nach 10 Jahren zu erhöhen, weil ja alles teurer geworden ist.

Wie geht das?

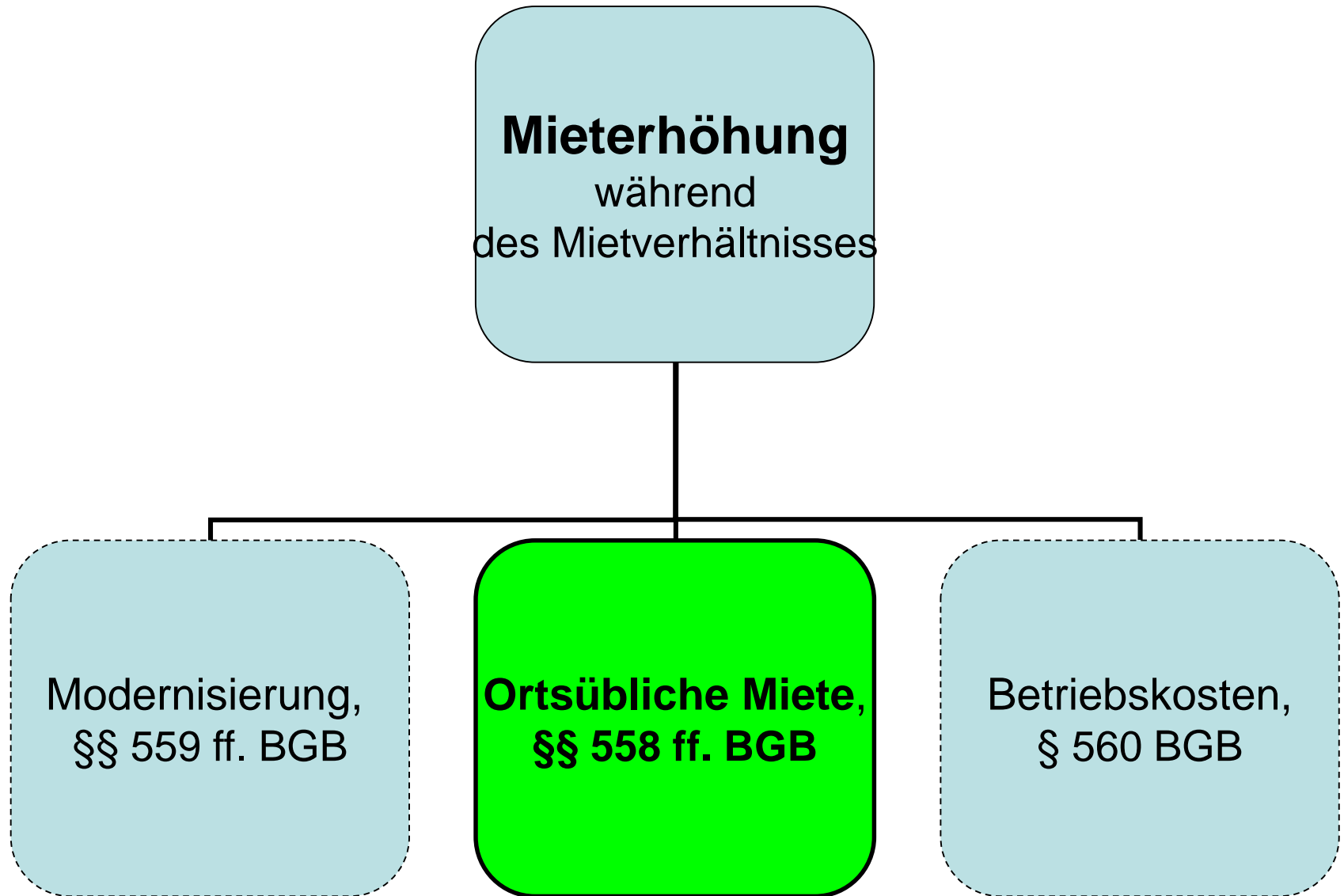


Mieterhöhungen
während des
Mietverhältnisses

Vereinbarung,
§ 557 Abs. 1 BGB
(vorsorglich Widerrufsbelehrung)

Gesetz,
§§ 558-560 BGB

Mieterhöhungen nach Gesetz





1. Textform (§ 126b BGB)

Brief (theoretisch auch Fax, E-Mail, SMS)

2. Absender (alle Vermieter)

→ andernfalls ist Mieterhöhungserklärung unwirksam!

→ bei Vertretung: Beifügung einer Original-Vollmacht (Fehlen der Vollmacht macht aber Erklärung nicht unwirksam - Zurückweisung gemäß § 174 BGB möglich)

3. Adressat (alle Mieter)

→ andernfalls ist Mieterhöhungserklärung unwirksam!



4. Beachtung der Jahressperrfrist,

§ 558 Abs. 1 Satz 2 BGB

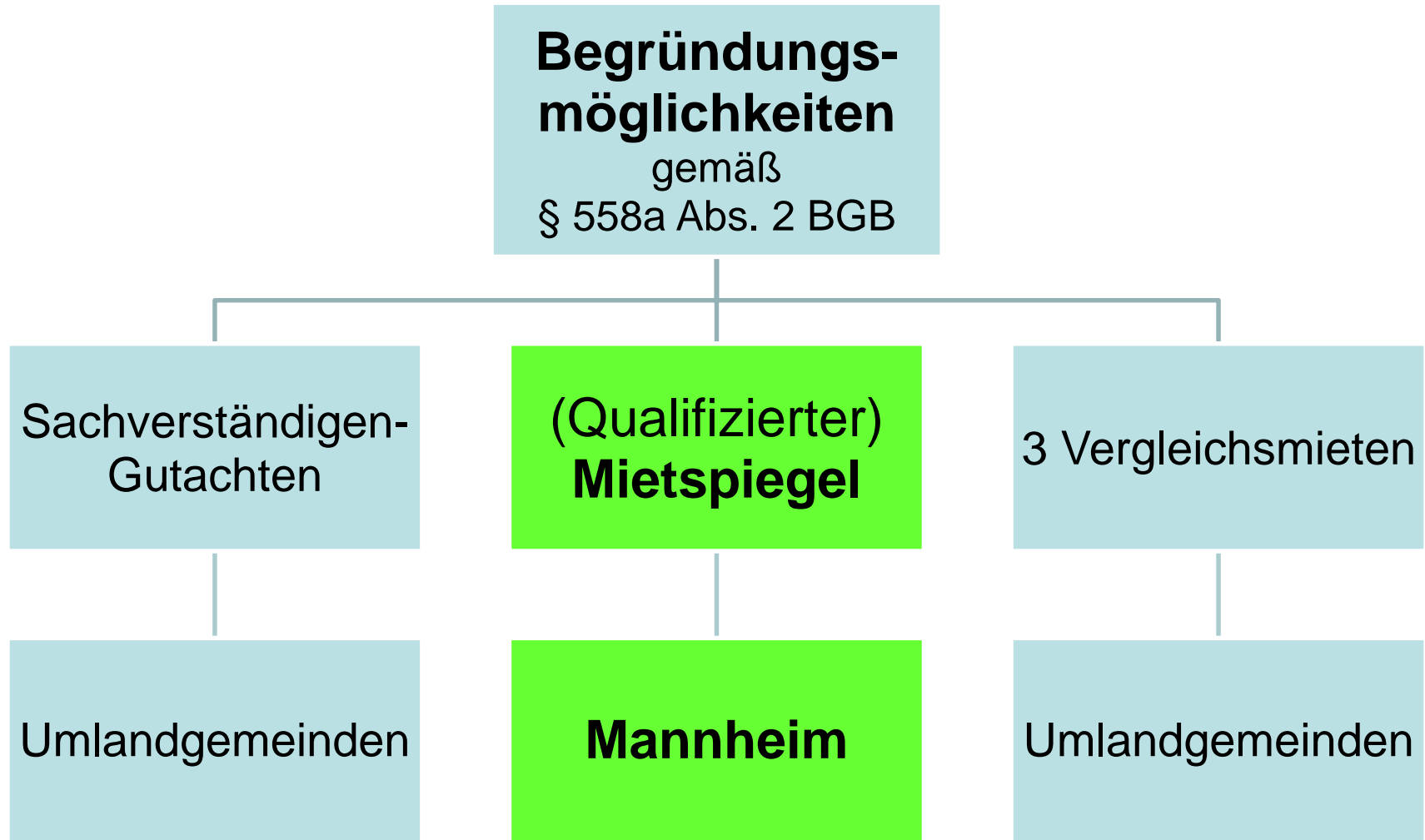
→ andernfalls ist Mieterhöhungserklärung unwirksam!

5. Ordnungsgemäße Begründung,

§ 558a BGB

→ andernfalls ist Mieterhöhungserklärung unwirksam!

Mieterhöhung gemäß §§ 558 ff. BGB



(Mietdatenbank, § 558a II Nr. 2 i. V. m. § 558e BGB) → Aufzählung *nicht* abschließend

Begründung mit Mietspiegel 2018



Nachvollziehbare
Einordnung der
Wohnung in den
Mietspiegel nach
Wohnungsgröße
(Tabelle 1)
und den einzelnen
Wohnwertkriterien
(Tabellen 2 – 4)

Schritt 1: **Basisnettokaltmiete**

(€/m²-Wohnfläche)

Schritt 2:

Zu- und Abschläge

für Besonderheiten bei Art, Ausstattung,
Beschaffenheit u. Lage

Schritt 3:

Schritt 1 + 2 =
ortsübliche
Vergleichsmiete +/-15 %

Tabelle 1: Basisnettomiete in €/m² nach Wohnfläche



Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete
m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²
25	10,48	55	7,49	85	7,60	115	8,11
26	10,20	56	7,47	86	7,61	116	8,12
27	9,95	57	7,46	87	7,63	117	8,14
28	9,72	58	7,45	88	7,64	118	8,16
29	9,51	59	7,44	89	7,66	119	8,17
30	9,32	60	7,43	90	7,67	120	8,19
31	9,15	61	7,42	91	7,69	121	8,21
32	8,99	62	7,42	92	7,71	122	8,22
33	8,85	63	7,42	93	7,72	123	8,24
34	8,71	64	7,42	94	7,74	124	8,26
35	8,59	65	7,42	95	7,76	125	8,27
36	8,48	66	7,42	96	7,77	126	8,29
37	8,37	67	7,42	97	7,79	127	8,30
38	8,28	68	7,42	98	7,81	128	8,32
39	8,19	69	7,43	99	7,83	129	8,33
40	8,11	70	7,43	100	7,84	130	8,35
41	8,04	71	7,44	101	7,86	131	8,36
42	7,97	72	7,45	102	7,88	132	8,38
43	7,91	73	7,45	103	7,90	133	8,39
44	7,85	74	7,46	104	7,91	134	8,41
45	7,80	75	7,47	105	7,93	135	8,42
46	7,75	76	7,48	106	7,95	136	8,44
47	7,71	77	7,49	107	7,97	137	8,45
48	7,67	78	7,50	108	7,98	138	8,46
49	7,63	79	7,52	109	8,00	139	8,48
50	7,59	80	7,53	110	8,02	140	8,49
51	7,57	81	7,54	111	8,04		
52	7,55	82	7,55	112	8,05		
53	7,53	83	7,57	113	8,07		
54	7,51	84	7,58	114	8,09		

Beschränkung auf
Wohnungen
zwischen
25 m² bis 140 m²

aber anwendbar
auch auf Ein- und
Zwei-Familienhäuser

Ausgangsfall

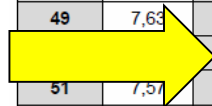


Tabelle 2: Zu- und Abschläge nach Beschaffenheit (Baujahr)



bis 1918	- 4 %
1919 – 1968	- 6 %
1969 – 1977	- 9 %
1978 – 1994	- 2 %
1995 – 2001	+ 4 %
2002 – 2009	+11 %
2010 - 2016	+17 %



Tabelle 2: Zu- und Abschläge nach Beschaffenheit (weitere Maßnahmen)

(Modernisierungs-)Maßnahmen ab 2010:

- **Sanitäreinrichtung erneuert,**
- **Elektroinstallationen erneuert,**
- **Fußböden erneuert,**
- **Schallschutz eingebaut (z. B. Trittschallschutz),**
- **Grundrissänderung verändert.**

→ mind. 2 Merkmale: 5 % Zuschlag



Tabelle 3: Zu- und Abschläge nach Lage

Wohnung in Gebiet mit villenartiger Bebauung

→ + 3 %

Wohnung in Hinterhaus oder Rückgebäude

→ + 7 %

4 von 6 Merkmalen liegen weniger als 300 Meter entfernt:

- mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- sonstige Einkaufsmöglichkeiten für den allgemeinen Bedarf
- nächste Haltestellen zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken)
- öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultur)
- Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen)

→ + 3 %

3 von 6 Merkmalen liegen mehr als 600 Meter entfernt:

→ - 5%



2 der Merkmale im Bad vorhanden:

- **Dusche, bodengleich**
- **Fußbodenheizung**
- **Handtuchheizkörper**
- **Bidet**
- **2. Waschbecken**
- **Kombination Badewanne/Dusche**

→ + 4%



Tabelle 4: Zu- und Abschläge nach Ausstattung

Keine vom Vermieter gestellte Heizung oder Einzelöfen

→ - 8%

Keine Gegensprechanlage mit Türöffner

→ - 4 %

Komplette Einbauküche vom Vermieter gestellt

→ + 18 % (Ausgangsfall, Variante 1) ←

Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett)

→ + 8%

Fußbodenheizung in mind. der Hälfte der Räume

→ + 10%

Bodentiefe Fenster vorhanden (2 oder mehr)

→ + 5%



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Mannheim



Haus & Grund erwartet Aufklärung

Grundstücksspekulationen auf Turley?



Presse

Aktuelle Pressemitteilungen von Haus & Grund



17. Tag des Eigentums

Vorträge, Fachmesse und Mitgliederversammlung am
23. März 2019



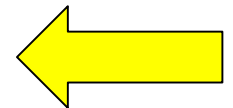
Bauvorhaben gut geschützt

Damit der Traum vom Eigenheim nicht zum Albtraum
wird.



Mietspiegelrechner
Berechnen Sie anhand des Mannheimer
Mietspiegels Vergleichsmieten für Ihr Objekt.

[» Jetzt Vergleichsmiete berechnen](#)



Haus & Grund Mannheim



Leistungen

Angebote für Haus & Grund Mitglieder



Der Rechtsberater

Hier finden Sie Informationen zum Rechtsberater.

Ausgangsfall, Variante 1 (mit EBK)



Vergleichsmietenrechner Mietspiegel Mannheim

Basisangaben

Wohnfläche:	80 m ²
Daraus resultierende Basismiete:	7,53 €

Baualter

1919 - 1968	-6 %
-------------	------

Ausstattung

Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Kühlschrank) vom Vermieter gestellt	18 %
--	------

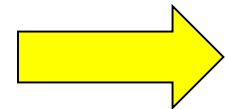
Daraus resultierende Vergleichsmietenberechnung

Basismiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter	7,53 €
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge	12 %

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² Wohnfläche

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete gesamt	8,43 €
--	---------------

Die Mietpreisspanne beträgt ± 15 %	573,24 - 775,56 €
------------------------------------	-------------------



Zur Ermittlung der individuellen Mietpreisspanne und Abfassung einer formell korrekten Mieterhöhung empfehlen wir Ihnen eine Rechtsberatung bei Haus & Grund Mannheim. Für die hier ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete übernehmen wir keine Gewähr. Unser Maklerteam unterstützt Sie gern bei der Mietersuche.

» Neue Berechnung

Voraussetzungen einer Mieterhöhung



Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB

→ Miete darf sich innerhalb von **3 Jahren**, von Erhöhungen nach §§ 559, 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als **20 %** erhöhen.

in manchen Gemeinden nur 15 %, aber nicht in Mannheim!
(Kappungsgrenzenverordnung)

→ Ausgangsfall, Variante 1 (mit EBK) : 500 € + 20 % = 600 €

Ausgangsfall, Variante 2 (ohne EBK)



Vergleichsmietenrechner Mietspiegel Mannheim

Basisangaben

Wohnfläche: 80 m²
Daraus resultierende Basismiete: 7,53 €

Baualter

1919 - 1968 -6 %

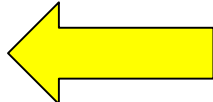
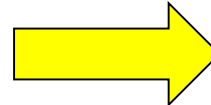
Daraus resultierende Vergleichsmietenberechnung

Basismiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter 7,53 €
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge -6 %

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² Wohnfläche

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete gesamt 566,40 €

Die Mietpreisspanne beträgt ± 15 % 481,44 - 651,36 €



Zur Ermittlung der individuellen Mietpreisspanne und Abfassung einer formell korrekten Mieterhöhung empfehlen wir Ihnen eine Rechtsberatung bei Haus & Grund Mannheim. Für die hier ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete übernehmen wir keine Gewähr. Unser Maklerteam unterstützt Sie gern bei der Mietersuche.

[» Neue Berechnung](#)

Mietpreisspanne +/- 15 %



Aufschlag (Beispiele):

- Nachträgliche Dämmmaßnahmen nach EnEV 2009
- Eigenes Kellerabteil, eigener Abstellraum
- Garten(mit-) benutzung
- Fahrradabstellraum oder überdachter Fahrradabstellplatz
- Einfamilienhaus, Wohnung in 2-Familien-Haus

Abschlag (Beispiele):

- Keine Warmwasserversorgung im Bad/in der Küche
- Fenster mit Einfachverglasung
- Kein Balkon
- Installationsleitungen über Putz

➔ Problem: Höhe des Zu-/Abschlages? (nicht qualifiziert)



6. Aufforderung zur Zustimmung (wichtig!)

- ergibt sich aus § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB
- andernfalls ist Mieterhöhungserklärung unwirksam!

Ausgangsfall:

„Wir bitten Sie, einer Mieterhöhung von 500,00 € auf 550,00 € zuzustimmen“

Und nicht:

„Wir erhöhen Ihnen die Miete von 500,00 € auf € 550,00“

BGH, Urteil vom 20.07.2005 (Az: VIII ZR 199/04)

Rückforderungsansprüche möglich



- 1. Zugang** des Mieterhöhungsschreibens bis 31. März 2019
→ auf beweissicheren Zugang achten!
- 2. Überlegungsfrist** bis 31. Mai 2019
- 3. Neue Miete** ab 1. Juni 2019 bei Zustimmung
IdR genügt Zahlung der erhöhten Miete (konkludente Zust.)
- 4. Klagefrist** bis 31. August 2019 (Ausschlussfrist!)
→ Tipp: Rechtsschutzversicherung abschließen!



Lassen Sie rechtssichere
Mieterhöhungserklärungen über
Haus & Grund Mannheim erstellen....

Fragebogen (www.hug-mannheim.de)



Fragebogen zum Mietspiegel Mannheim

Mitgliedsnummer	
Vorname/Name aller Vermieter	
Straße	
PLZ, Ort	
Vor/Name 1. Mieters	
Vor/Name 2. Mieters	
Anschrift Mietobjekt	
Straße	
PLZ, Ort	
Aktuelle Miete	Grundmiete: Garage/Sonstiges: Betriebskostenvorausz.:
Datum der letzten Mieterhöhung	
Baujahr/Bezugsfertigkeit des Mietobjekts	(-4 bis +17 %, je nach Baujahr)
Wohnfläche	_____ qm

Wohnwertkriterien			
Modernisierungen ab 2010 (+5 %, wenn mindestens zwei Kriterien erfüllt sind)			
Sanitärreinigung erneuert	<input type="checkbox"/>	Elektroinstallation erneuert	<input type="checkbox"/>
Fußböden erneuert	<input type="checkbox"/>	Schallschutz eingebaut (z.B. Trittschallschutz)	<input type="checkbox"/>
Grundriss verändert	<input type="checkbox"/>		
Wohnung liegt in einem Gebiet mit villenartiger Bebauung (+3 %)			<input type="checkbox"/>
Wohnung liegt in einem Hinterhaus/Rückgebäude (-7 %)			<input type="checkbox"/>
<i>Zuschlag, wenn mindestens vier positive Kriterien erfüllt sind Abzug, wenn mindestens drei Kriterien erfüllt sind</i>			
	Weniger als 300 m entfernt (+3 %)	Mehr als 600 m entfernt (-5 %)	
Mehrere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z. B. Nahrungsmittel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sonstige Einkaufsmöglichkeiten für allgemeinen Bedarf und Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nächste Haltestelle zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grün- oder Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

1

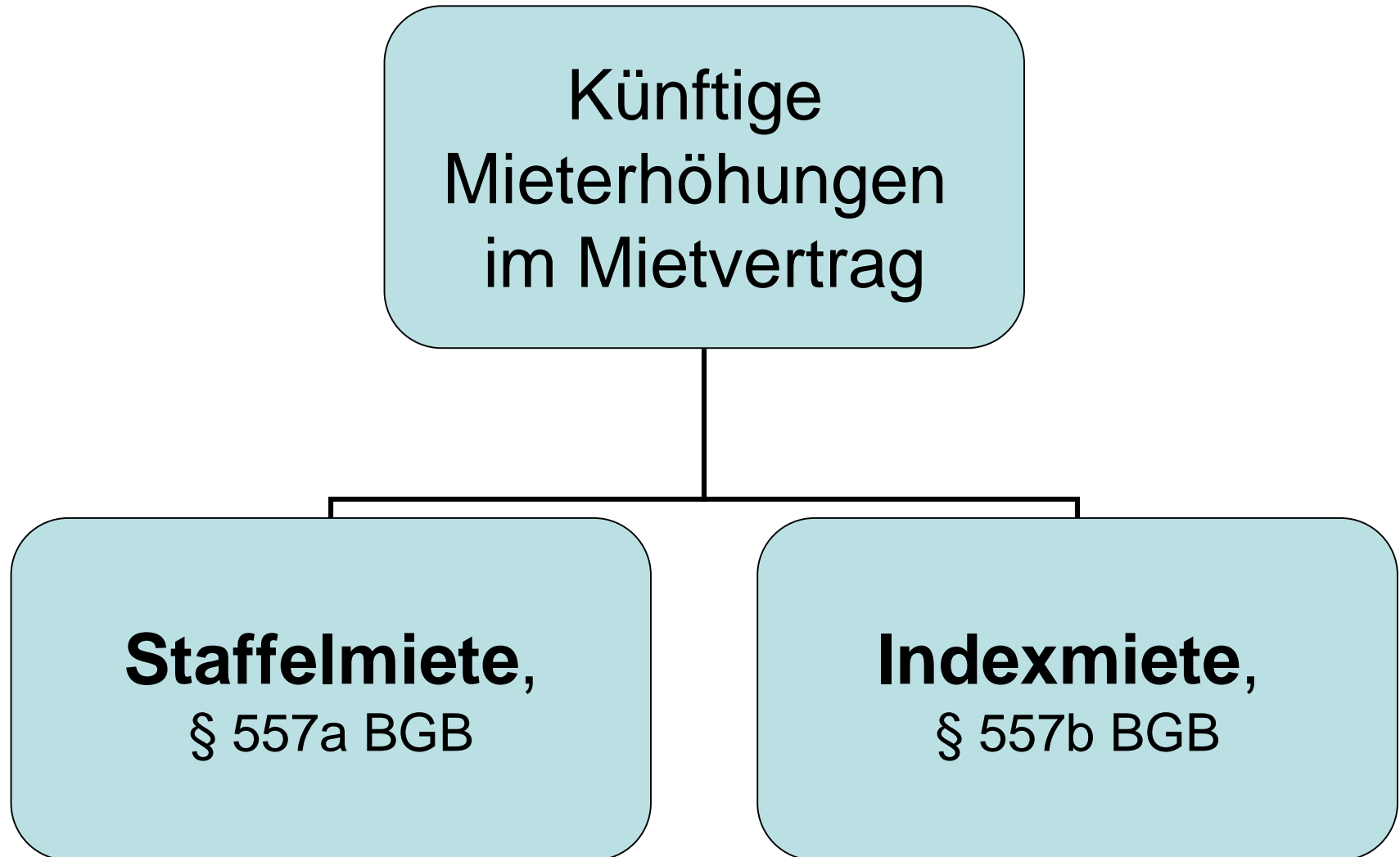
Fragebogen zum Mietspiegel Mannheim

Badausstattung (+4 %, wenn mindestens zwei Kriterien erfüllt sind)			
Dusche bodengleich	<input type="checkbox"/>	Bidet	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	Zweites Waschbecken	<input type="checkbox"/>
Handtuchheizkörper	<input type="checkbox"/>	Sowohl Badewanne als auch Duschkabine	<input type="checkbox"/>

Sonstiges	
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Kühlschrank) vom Verm. gestellt (+18 %)	<input type="checkbox"/>
Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett, aufgearbeiteter Dielenboden, Natursteinboden) (+8 %)	<input type="checkbox"/>
Keine vom Vermieter gestellte Heizung (auch wenn Heizung auf Kosten des Mieters beschafft wurde) oder Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle, Holz) (-8 %)	<input type="checkbox"/>
Keine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden (-4 %)	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (+10 %)	<input type="checkbox"/>
Bodentiefe Fenster vorhanden (zwei oder mehr) (+5 %)	<input type="checkbox"/>

Weitere Merkmale der Mietsache – Mietpreisspanne			
<input type="checkbox"/> Wohnung im Keller/Souterrain	<input type="checkbox"/> Dachschrägen vorhanden	<input type="checkbox"/> Kein Balkon/Loggia/Terrasse/Wintergarten	<input type="checkbox"/> Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet
<input type="checkbox"/> Keine Warmwasserversorgung im Bad	<input type="checkbox"/> Wohnung liegt an einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen	<input type="checkbox"/> Keine Warmwasserversorgung in der Küche	<input type="checkbox"/> Gartennutzung (Alleinnutzung oder Mitnutzung)
<input type="checkbox"/> Fenster mit Einfachverglasung	<input type="checkbox"/> Zusätzlicher Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen	<input type="checkbox"/> Kein Badezimmer vorhanden	<input type="checkbox"/> Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen
<input type="checkbox"/> Badezimmer oder WC außerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss in der Wohnung	<input type="checkbox"/> Keine Rollläden in den Schlafräumen	<input type="checkbox"/> Waschmaschinenraum vorhanden
<input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Gas, Wasser, Strom) weitgehend über Putz verlegt	<input type="checkbox"/> Fahrradabstellraum oder über überdachter Fahrradabstellplatz nutzbar	<input type="checkbox"/> Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung	<input type="checkbox"/> Eigenes Keller-, Speicher- oder Dachbodenabteil
<input type="checkbox"/> Mind. ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung	<input type="checkbox"/> Wohnung liegt an einer Straße mit niedrigem Verkehrsaufkommen	<input type="checkbox"/> Wohnung liegt in der Nähe von hoher gewerblicher Nutzung (Gaststätten, Diskos, Tanzlokale)	<input type="checkbox"/> Nachträgliche Außenwanddämmung, Dämmung von Dach und/oder Kellerdecke nach ENEC 2009
<input type="checkbox"/> Mindestens ein gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)	<input type="checkbox"/> Abstellraum vorhanden	<input type="checkbox"/> 2. Balkon	<input type="checkbox"/> Alarmanlage
<input type="checkbox"/> Sprechanlage mit Video	<input type="checkbox"/> Deckenhöhe über 2,80 m	<input type="checkbox"/> Altbau(charme)	<input type="checkbox"/> EDV-Verkabelung in den Räumen
<input type="checkbox"/> Klimaanlage	<input type="checkbox"/> Gepflegtes denkmalgeschütztes Gebäude	<input type="checkbox"/> Zusätzliches 2. (Gäste-)WC	
Zusätzliche Merkmale			

2





§ 4 Staffel- und Indexmiete

Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a BGB **oder** als Indexmiete nach § 557b BGB vereinbaren.

1. Staffelmiete

Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) oder § 559 BGB (Modernisierung) sind während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen.

Hinweis: Die Vereinbarung einer Staffelmiete nur für Garage/Stellplatz ist unzulässig.

Die Staffelmietvereinbarung wird wie folgt vorgenommen:

	Für die <u>Wohnung</u> :	Für die <u>Garage/Stellplatz</u> :
2. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
3. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
4. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
5. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
6. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
7. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
8. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
9. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
10. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich

Eine Staffelmiete über das 10. Vertragsjahr hinaus muss unter § 27 Sondervereinbarungen vereinbart werden.

Indexmiete im H&G Mietvertrag



2. Indexmiete (gegebenenfalls ankreuzen)

Eine Indexmiete wird vereinbart.

- a) Die Grundmiete gem. § 3 I ändert sich, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Änderung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015 = 100).
- b) Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, wobei die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Ausgangs-

Herausgeber: Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verband Mannheim e. V., M 6, 16, 68161 Mannheim.

Stand 02/2019

3

punkt für die Veränderungen ist der zum Zeitpunkt des Mietbeginns geltende oder der zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung zu Grunde gelegte Preisindex. Die geänderte Miete ist mit dem Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

- c) Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ist ausgeschlossen.



Begrenzung der Miethöhe

bei
Neuvermietung

Vertragsfreiheit, Grenze:
§§ 5 WiStG, § 291 StGB
→ In Mannheim keine
Mietpreisbremse!

bei
Bestandsmieten

Begrenzung:
Ortsübliche Miete
→ Mietspiegel



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**

