

**Mietrichtwerte
für die Gemeinde
Schwalmtal**

Stand: Januar 2019

Herausgeber:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld
und den Niederrhein e.V., Ostwall 175, 47798 Krefeld

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld

Gemeinde Schwalmtal

Unter Mitwirkung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Viersen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen

Nachdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Ge-
nehmigung der Herausgeber

Alle Rechte vorbehalten

Vertrieb:

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, Bürgerservice

Markt 20 (Rathaus), 41366 Schwalmtal

Tel.: 02163/946- 400

E-Mail: buergerservice@gemeinde-schwalmtal.de

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld

und den Niederrhein e.V., Ostwall 175, 47798 Krefeld,

Haus & Grund Zweigstelle Viersen: Remigiusplatz 16, 41747 Viersen

Haus & Grund Zweigstelle Kempen: Umstraße 34, 47906 Kempen

Tel.: 02151/784 88 0

E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld,

Tel.: 02151/24383

E-Mail: service-kr@mieterverband-niederrhein.de

Vorwort

Der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V., der Mieterverband Niederrhein e.V. und die Gemeinde Schwalmtal legen hiermit die Fortschreibung der Mietrichtwerttabelle vor. Aus langjähriger Erfahrung mit den Tabellen sind nach Ansicht der Herausgeber überwiegend positive Erkenntnisse gesammelt worden. Vermietern und allen Interessenten ist an Hand der Tabelle die Möglichkeit gegeben, die ortsübliche Vergleichsmiete für Schwalmtal zu finden.

Mit der gleichen Zielsetzung wird die neue Mietrichtwerttabelle herausgegeben, wobei die z.Zt. geltende Rechtslage, die Praxis und die Rechtsprechung ihren Niederschlag gefunden haben.

Der Mietspiegel 2019 ist nicht qualifiziert im Sinne von § 558d BGB.

1. Allgemeines

Die vorliegende Mietrichtwerttabelle dient der Ermittlung ortsüblicher Mieten für freifinanzierte und unmöbliert vermietete Alt- sowie Neubauwohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

Die Werte gelten nicht für Wohnungen, die mit Wohnungsbauförderungsmitteln des Bundes oder des Landes gefördert sind oder für die aus sonstigen Gründen nicht die ortsübliche Vergleichsmiete erhoben werden kann.

Die Mietrichtwerte gelten bis auf weiteres. Soweit erforderlich wird der Mietspiegel der Marktentwicklung im Abstand von 2 Jahren angepasst.

2. Gesetzliche Bestimmungen zur Miethöhe

Durch Artikel 7 des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I, S. 1149) wurde das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I, S. 3603) zum 01.09.2001 aufgehoben.

Die einschlägigen Bestimmungen über die Mietverhältnisse über Wohnraum enthalten seit dem 01.09.2001 die §§ 535 - 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

Bei den nachfolgend aufgeführten Bestimmungen handelt es sich um Auszüge aus dem Mietrechtsreformgesetz und der geänderten Fassung des BGB aufgrund des Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG) vom 01.07.2013.

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- (2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 557a Staffelmiete

- (1) 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 (Staffelmiete).
- (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 557b Indexmiete

- (1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).
- (2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
- (3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- (4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 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.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu

rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn
 1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
 2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

- (3) 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.

3. Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und gezahlt wird.

Für den Wohnungsbegriff und die Berechnung der Wohnfläche kann die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) zugrunde gelegt werden.

Voraussetzung für die angegebenen Mietwerte ist, dass zu den Wohnungen angemessener Nebenraum (Abstellraum, Keller, Wasch- und Trockenmöglichkeit) gehört. Zudem wird ein durchschnittlicher Wohnungszustand vorausgesetzt. Besonders aufwendige Ausstattungen, nicht behebbare Mängel oder Schäden, sind bei der Bewertung mit Zuschlägen oder Abschlägen zu berücksichtigen.

Vergleichskriterien

Die Tabellenwerte sind nach Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit) und Wohnungsausstattung gegliedert.

I. Wohnungsalter

Die Baujahre der Wohnungen sind wie folgt unterteilt:

vor 1948
1948 bis 1957
1958 bis 1969
1970 bis 1976
1977 bis 1985
1986 bis 1992
1993 bis 2000
2001 bis 2008
2009 bis 2015
ab 2016

II. Wohnungsausstattung

mit Heizung, mit Bad, mit WC

III. Zu- oder Abschläge

Die Mietwerte setzen einen durchschnittlichen Wohnungszustand voraus. Sie beziehen sich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die aus Küche und zwei bis vier Zimmern mit einer Wohnfläche von ca. 55 bis 90 m² bestehen, mit Wohnungsabschluss versehen, mit ausreichendem (der Wohnung adäquatem) Nebenraum ausgestattet und in ihrer Art als Vollgeschosswohnung zu werten sind.

Bei Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen ist in der Regel vom Mittelwert auszugehen.

1. Zuschläge

- | | | |
|----|---|---------------|
| a) | überdurchschnittliche Sanitärausstattung
(z.B. Wannenbad und Dusche, zweites
Waschbecken, Bidet, zweites WC etc.) | + 5 bis 10 % |
| b) | Wohnungsgröße | |
| | 50 bis 55 m ² | bis 5 % |
| | 40 bis 49 m ² | + 5 bis 10 % |
| | unter 40 m ² | + 10 bis 15 % |
| c) | Appartements
(unter einem Appartement ist eine abgeschlossene, gut ausgestattete Ein-Zimmer-Wohnung zu verstehen, die eine eingerichtete Kochnische oder eine eingerichtete separate Kleinküche nebst separatem Bad oder Dusche sowie WC aufweist) | + 15 bis 25 % |
| d) | überdurchschnittliche Ausstattung
(z.B. Einbauküche, besondere Bodenbeläge,
hochwertige Fliesen, Terrasse oder Garten,
Fußbodenheizung) | + 8 bis 15 % |
| e) | Aufzug | bis 5 % |

- f) modernisierte Wohnungen - Anhebung der Alterszuordnung -
- 1) Bei Vollmodernisierung (Durchbaumaßnahme):
Modernisierungsjahr abzüglich 10 Jahre. Andere nachvollziehbare Einstufungsmethoden sind zulässig.
 - 2) Bei Teilmodernisierung:
Modernisierungsjahr abzüglich 20 Jahre. Andere nachvollziehbare Einstufungsmethoden sind zulässig.
 - 3) Bei geringerer Modernisierung keine Anhebung der Alterszuordnung, sondern Berücksichtigung innerhalb der Preisspannen des ursprünglichen Baujahres.

Modernisierung ist die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen und die Einsparung von Wasser und Energie bewirken.

Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten, wärmedämmende und energiesparende Maßnahmen der Funktionsabläufe in Wohnungen und der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt sowie der Bewegungsfreiheit (entsprechend DIN 18040-2 –barrierefreies Bauen).

Bei einer Vollmodernisierung bedarf es der Durchführung fast aller aufgeführten Maßnahmen. Instandsetzungen alleine dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

- | | |
|--|----------|
| g) besonders gute Wohnlage | bis 10 % |
| h) Nutzung als freistehendes Einfamilienhaus | bis 25 % |
| Nutzung als Einfamilien-Doppelhaushälfte
oder -Reihenmittelhaus | bis 20 % |

2. Abschläge

- | | |
|--|--------------|
| a) Wohnungen ohne Wohnungsabschluss
(ab 1956) | - 5 bis 10 % |
|--|--------------|

- | | | | |
|---|--------------------------|-----|------------|
| b) Untergeschosswohnungen (Souterrain) | - 5 | bis | - 20 % |
| c) Wohnung über 3. Obergeschoss (sofern kein Aufzug vorhanden) | | bis | - 10 % |
| d) Dachgeschosswohnungen mit Deckenschrägen | | bis | - 15 % |
| e) Wohnungsgröße (gilt nicht für Einfamilienhäuser) | | | |
| | 90 - 110 m ² | bis | - 5 % |
| | 110 - 120 m ² | - 5 | bis - 10 % |
| | über 120 m ² | -10 | bis - 20 % |
| f) einfache Wohnlage | | bis | - 10 % |
| g) Wohnungen ohne Heizung oder teilbeheizt oder ohne Bad/Dusche | | bis | - 20 % |
| h) WC außerhalb der Wohnung | -10 | bis | - 20 % |
| i) Energiebedarf gemäß Energieausweis größer als 200 kWh/m ² /Jahr | | | - 10 % |
| Energiebedarf gemäß Energieausweis größer als 250 kWh/m ² /Jahr | | | - 20 % |
| j) wenn nicht i) greift: | | | |
| Wohnungen ohne besonderen Schall- oder Wärmeschutz (z.B. Isolierverglasung) | - 4 | bis | - 6 % |

Die aufgeführten Zu- oder Abschläge erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

3. Betriebskosten

Die Betriebskosten (Nebenkosten) sind nicht Bestandteil der ortsüblichen Miete. Sie richten sich in Umfang und Höhe nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter.

Es wird auf die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen der § 556 und § 556a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hingewiesen.

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

- (1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.
- (2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.
- (3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556 a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

- (1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.
- (2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Betriebskosten sind gemäß § 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) 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.

Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV werden wie folgt benannt:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, hierzu gehört Grundsteuer
2. Kosten der Wasserversorgung

3. Kosten der Entwässerung (= Kanalbenutzungsgebühr)
4. Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - c) der Versorgung mit Fernwärme
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
5. Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - b) der Versorgung mit Fernwarmwasser
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten der Beleuchtung
12. Kosten der Schornsteinreinigung
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart
15. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilungsanlage
16. Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
17. Sonstige Betriebskosten, das sind die in den Nr. 1 - 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen (z.B. Wartung von Feuerlöschern, Lüftungsgeräten und Rückstausicherungen)

Anmerkung: Zu den sonstigen Betriebskosten gehören nicht die Bankgebühren sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von Wohnungen bzw. Eigentumswohnungen.

4. Energieausweis

In 2008 wurde der Energieausweis eingeführt. Mit diesem Energie- und Wärmebedarfs- bzw. -verbrauchsausweis ist der Energie- und Wärmebedarf bzw. -verbrauch bestehender Gebäude bei Mieter- oder Eigentümerwechsel zu belegen. Nähere Bestimmungen enthalten die §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV).

5. Mietrichtwerte

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ergeben sich die ortsüblichen Netto-Vergleichsmieten nach dem Stand von Januar 2019 im Sinne des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Die in der Übersicht aufgeführten Zahlen sind Richtwerte; sie sind weder absolute Zahlen noch haben sie den Charakter von Tabellenmieten. Sie sind die Mietwerte, die für Wohnungen der angegebenen Art im Durchschnitt der letzten 4 Jahre vereinbart bzw. gezahlt wurden.

Die jeweiligen Einzelwerte sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen, wobei man von einem Wert innerhalb der Spanne ausgehen und den endgültigen Wert unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge ermitteln sollte. Der sich aus der Spanne der Einzelmieten ergebende Mittelwert (Fettdruck der Richtwerttabelle) setzt einen normalen Erhaltungszustand der Wohnung voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Betriebskosten nicht in den nachfolgend aufgeführten Richtwerten enthalten sind.

Die in den Mietrichtwerten ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über den unter Punkt 3 ausgewiesenen Merkmalen hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

Mietrichtwerte (ohne Heiz-, Nebenkosten oder Garagenmiete)
in **Euro**

Wohnungsalter	
vor 1948	3,75 4,15 4,55
1948 bis 1957	3,85 4,25 4,70
1958 bis 1969	4,00 4,45 4,90
1970 bis 1976	4,40 4,90 5,40
1977 bis 1985	4,75 5,30 5,85
1986 bis 1992	4,95 5,50 6,05
1993 bis 2000	5,15 5,70 6,25
2001 bis 2008	5,35 5,95 6,55
2009 bis 2015	5,45 6,05 6,65
ab 2016	5,55 6,15 6,75

Bei dem **Fettdruck** handelt es sich um einen gewogenen **Mietmittelwert**.

In der Regel ist vom mittleren Wert der Spanne nebst Zu- und Abschlägen auszugehen.

Notizen