Mietspiegel 2007

HANSESTADT
WISMAR

Hansestadt Wismar

Mietspiegel 2007

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Hansestadt Wismar

Inhalt

- Vorwort 5
- Vorbemerkungen ..... 6 - 8
- Geltungsbereich 8
- Mietenbegriff 9
- Gliederung und Anwendung der Mietspiegeltabelle ..... 9 - 13
- Wohnlage ..... 14 - 15
- Anwendung des Mietspiegels 16
- Mietspiegeltabelle 17- 18
- Beratungsstellen 19
- Wohnlagenverzeichnis ..... 20 - 23
- Rechtslage und Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ..... 23 – 26
- Wohnlagenkarte 27

Impressum

Herausgeber: Hansestadt Wismar
Amt für Jugend und Soziales
Scheuerstraße 2
23966 Wismar

Auflage: 800

Schutzgebühr: 0,25 €

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

bereits 1998, 2000 und 2002 sowie 2004 wurden für die Hansestadt Wismar Mietspiegel veröffentlicht.

Mit der nun vorliegenden fünften Broschüre steht für Mieter und Vermieter wiederum eine gute Orientierungshilfe zur Verfügung, um sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die ortsübliche Miete in Wismar zu verschaffen.

Der Mietspiegel stellt **eine** vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit der Miete einer nicht preisgebundenen Wohnung bewerten zu können bzw. als Grundlage für ein Mieterhöhungsverfahren zu dienen.

Mit der Mietrechtsreform zum 1. September 2001 haben Mietspiegel eine höhere Bedeutung erlangt.
Die entsprechenden Regelungen fanden im Bürgerlichen Gesetzbuch ihre Berücksichtigung. Die wichtigsten Vorschriften dazu sind im Anhang aufgeführt.

Erläuterungen zur Anwendung des Mietspiegels finden Sie in der Broschüre. Außerdem können Sie sich beim Auftreten weiterer Fragen an die genannten Stellen wenden.

Mein Dank gilt allen an der Erarbeitung dieses Mietspiegels beteiligten Mitgliedern des Arbeitskreises „Mietspiegel“. Insbesondere danke ich den Wismarer Bürgerinnen und Bürgern, die bereit waren, an der Mieterbefragung teilzunehmen.

Thomas Beyer
Senator sowie 1. Stellvertreter
der Bürgermeisterin

Mietspiegel für die Hansestadt Wismar

Dieser Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar wurde unter der Federführung der Stadtverwaltung Wismar, Amt für Jugend und Soziales, erstellt.

Die Erarbeitung dieses Mietspiegels wurde vom "Arbeitskreis Mietspiegel" fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis gehören Vertreter folgender Institutionen an:

- Hansestadt Wismar
  Bauamt, Abt. Stadtplanung
  Gutachterausschuss
  Ordnungsamt, Sachgebiet Statistik
- Haus- und Grundbesitzerverein e.V. Wismar
- Mieterverein Wismar u. Nordwestmecklenburg e.V.
- Sanierungsträger BauGrund, Wismar
- Wohnungsbaugesellschaft mbH
  der Hansestadt Wismar
- Wohnungsgenossenschaft Friedenshof e.G.
- Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- Wohnungsgenossenschaft Union Wismar e.G.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom Ordnungsamt, Sachgebiet Statistik, auf Basis einer Vollerhebung bei Mietern und Vermietern ermittelt und nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewertet.

Vorbemerkungen

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Es handelt sich nunmehr um den fünften qualifizierten Mietspiegel für Wismar. Der Mietspiegel tritt am **01.07.2007** in Kraft.

Dieser in Übereinstimmung mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter gemäß § 558 d BGB erstellte qualifizierte Mietspiegel bildet eine Übersicht über die in Wismar am **01.01.2007** üblicherweise gezahlten Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Folgende Wohnungen mit ihren Mieten haben in dem qualifizierten Mietspiegel Berücksichtigung gefunden:

- Wohnungen, deren Mieten sich in den letzten 4 Jahren (01.01.2003-31.12.2006) infolge Modernisierung bzw. Kapitalkostenerhöhung verändert haben.
- Wohnungen, die ab 01.01.2003 im bestehenden Mietverhältnis Mietänderungen erfahren haben. (Erhöhungen für die Vorauszahlung der Betriebskostenpauschale wurden nicht berücksichtigt)
- Wohnungen, für die in den letzten 4 Jahren Neuverträge abgeschlossen wurden.

Bei der Erfassung der Mieten nicht herangezogen wurden Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderungszusage festgelegt worden ist.

Insgesamt wurden 12.565 Wohnungen in die Datenerhebung einbezogen, wovon in den 5. Wismarer Mietspiegel 6.366 Wohnungen mit ihren mietspiegelrelevanten Mieten Eingang gefunden haben.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet. Der qualifizierte Mietspiegel bildet **eine** der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558 d BGB). Er bietet für Mieter und Vermieter eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine **Mieterhöhung** im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren. Dadurch können sich die Beteiligten auf einen Mietpreis verständigen, ohne Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.
Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

1. 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. Mieterhöhungen wegen Modernisierung (§ 559 BGB) oder Betriebskosten (§ 560 BGB) werden nicht berücksichtigt.

2. sich die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 v. H. erhöht (Kappungsgrenze), ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung und Betriebskosten (§§ 559 und 560).

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

Der qualifizierte Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt **ab 01.07.2007** für **nicht preisgebundene** Wohnungen in Wismar, die bis zum **31.12.2006** bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt hingegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert und mit Preisbindungen versehen worden sind
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen)
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat
- vollständig untervermieteten Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. In der Grundmiete enthalten sind die erhobenen Modernisierungsumlagen.

Gliederung und Anwendung der Mietspiegeltabelle

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen. Die Mietspiegeltabelle ist gegliedert nach Wohnungsgröße, Beschaffenheit und Wohnlage.

Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße wird durch die Fläche der Wohnung in Quadratmetern bestimmt. Maßgeblich für den Mietspiegel ist die Wohnfläche **ohne** Zusatzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Keller- oder Bodenräume, Waschküche, Garage), aber einschließlich von Balkonflächen, die jeweils bis zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet werden können.

Im Mietspiegel wurden 3 Gruppen von Wohnungsgrößen vorgesehen:

- bis unter 40 m²
- 40 bis unter 70 m²
- 70 m² und mehr.

Vermieterseitige Ausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung, wie sie vom **Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Moderne Heizungsanlage

Unter einer modernen Heizungsanlage wird eine Sammelheizung verstanden, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen. Nicht als moderne Heizungsanlage/Sammelheizung gewertet werden Elektro-Nachtspeicheröfen, einzelne Gas-Heizöfen sowie Gas-Außenwandthermen.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Badeofen, Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Beschaffenheit

Maßgeblich für die Einordnung der Wohnung ist die Beschaffenheit, die in 4 Kriterien unterschieden wird. Es handelt sich um die Kriterien:

- **nicht modernisiert**
- **teilmodernisiert**
- **voll modernisiert**
- **Neubau.**

Für die konkrete Abgrenzung der jeweiligen Beschaffenheitskriterien wird der nachfolgende Katalog von Modernisierungsmerkmalen zu Grunde gelegt. Die Maßnahmen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach dem 03.10.1990 vom Vermieter durchgeführt worden sind.

Katalog der Modernisierungsmerkmale:

1. Die Fenster aller Wohn- und Schlafräume sind durch eine moderne Isolierverglasung ersetzt worden.
2. Die Heizungsanlage einschließlich Warmwasseraufbereitung wurde modernisiert.
3. Eine umfassende Wärmedämmung (Fassade) wurde vorgenommen.
4. Das Bad wurde modernisiert. Als modernisiert gelten Bäder, wenn die Sanitärausstattung erneuert wurde und außerdem mindestens der Nassbereich gefliest wurde.
5. Als modernisiert gelten Küchen, wenn oberhalb der Nassstrecke ein Fliesenspiegel angebracht wurde.
6. Haustür und/ oder Wohnungseingangstür wurden mit neuem Standard erneuert.
7. Klingelbrett, Briefkästen und Gegensprechanlage wurden modernisiert.
8. Die Elektroinstallation wurde modernisiert.
9. Die Sanitärinstallation wurde modernisiert.
10. Grundrissänderungen wurden vorgenommen.

Definition zu den Beschaffenheitskriterien

Nicht modernisiert sind Wohnungen, in denen nach dem 03.10.1990 keine Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter durchgeführt wurden.

Teilmodernisiert sind Wohnungen, wenn mindestens die Modernisierungsmerkmale 1. und 2. oder 1. und 3. erfüllt sind.

Vollmodernisiert sind Wohnungen, wenn zusätzlich zu den Merkmalen für teilmodernisiert 6 weitere aus dem genannten Katalog erfüllt sind.

Als **Neubau** gelten Wohnungen, wenn sie ab 1991 fertiggestellt worden sind. Eine Ausnahme bilden aber Wohnungen, die nach diesem Zeitpunkt in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden. Dazu gehören Wohnungen, die vorher leer standen oder nicht als Wohnraum genutzt wurden, sowie neu ausgebaute **Dachgeschosswohnungen**.

Mittelwerte und Spannenwerte

Neben den in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Merkmalen Wohnungsgröße, Beschaffenheit und Wohnlage können sich Wohnungen im Hinblick auf weitere Merkmale unterscheiden, die sich in unterschiedlichen Mietpreisen niederschlagen (z.B. Zahl der Stockwerke, Balkon, allgemeiner Gebäudezustand, Fassadengestaltung, Wertschätzung des Gebietes).

Außer dem **Mittelwert** (arithmetisches Mittel) sind daher in der Tabelle **Mietspannen** (2/3-Spannen) angegeben, um den Besonderheiten des Einzelfalls besser Rechnung tragen zu können. Diese Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. So wird neben dem Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwertes auch aufgezeigt, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.
Ausgehend vom Mittelwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes erfolgt die Einordnung der konkreten Wohnung innerhalb der Mietspanne auf Basis einer Abwägung möglicher wohnwert erhöhender oder wohnwert mindernder Merkmale der Wohnung.

Einordnung innerhalb der Mietspannen

Die Mietwerte für normale Wohnungen mit einer Standardausstattung liegen in der Regel in einem engen Bereich um den Mittelwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Dabei können mindere Ausstattungen in der Standardausstattung (z.B. kein Waschbecken im Badezimmer) durch zusätzliche Ausstattungsmerkmale (wie z.B. Gäste-WC, neu angebauter Balkon) ausgeglichen werden.

Normale Standardwohnung

Folgende wesentliche Merkmale gehören zu einer normalen Wohnung mit Standardausstattung:

- Warmwasserversorgung in Bad und Küche
- WC in der Wohnung
- Abstellflächen innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung
- Fahrstuhl in Gebäuden ab 6. Vollgeschoss

Beispiele für wohnwert mindernde Ausstattungsmerkmale

Merkmale einer schlechteren Ausstattung sind zum Beispiel:

- Kein Waschbecken im Bad
- Bad oder Küche nicht beheizbar
- Kellerwohnung
- Einzelne Räume nicht beheizbar
- Schlechter optischer Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. Fassade, Dach, Steigleitungen)
- Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses
- Fehlende Abstellflächen
- Fehlen einer der wesentlichen Merkmale einer normalen Standardwohnung.

Beispiele für wohnwert erhöhende Ausstattungsmerkmale

Merkmale für eine bessere Ausstattung sind zum Beispiel:

- Moderne Einbauküche
- Großzügige Badausstattung (z.B. zweites Waschbecken, Dusche und Badewanne)
- Hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge (z.B. guter Teppichboden, Parkett)
- Einbauschränke
- Rollläden
- Tiefgaragenplatz oder Pkw-Stellplatz
- räumliche Trennung von Bad und WC
- Fahrstuhl

Wohnlage

Die Lage einer Wohnung bzw. eines Wohnquartiers hat in der Regel einen Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete.
Daher wurde das Gebiet der Hansestadt Wismar in die Kategorien „einfache Wohnlage“, „mittlere Wohnlage“ und „gute Wohnlage“ eingeteilt.

Merkmale für die Wohnlageneinstufung

Die Lagequalität eines Wohnquartiers wird u.a. durch folgende Merkmale beeinflusst:

- Umgebende Nutzungen (Wohnen, Gewerbe etc.)
- Verkehrsbelastung
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch, Hochwasser
- Gepflegtheit von Straßenbild und Wohnumfeld
- Frei- und Grünflächen, landschaftlicher Charakter
- Allgemeine Wertschätzung
- Verkehrsanbindung
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Relative Lage zum Stadtzentrum (Zentralität)

Hinzu können weitere Merkmale kommen, die für die spezifische Situation eines Quartiers von Bedeutung sind (z.B. historische Gebäude). Bei einer Einordnung eines Gebäudes in eine Wohnlagenkategorie muss berücksichtigt werden, dass fast jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden müssen.

Einfache Wohnlage

Eine **einfache Wohnlage** liegt dann vor, wenn die Nachteile eines Quartiers im Hinblick auf die oben genannten oder ähnliche Merkmale deutlich überwiegen.

Mittlere Wohnlage

Eine **mittlere Wohnlage** ist dann gegeben, wenn sich die Vor- und Nachteile eines Quartiers etwa die Waage halten.

Gute Wohnlage

Ein Quartier wird dann in eine **gute Wohnlage** eingeordnet, wenn die Vorteile im Hinblick auf die oben genannten Qualitätsmerkmale deutlich überwiegen.

Wohnlageneinstufung

Eine Übersicht zur Gliederung der Hansestadt Wismar in die einzelnen Wohnlagen ergibt sich aus der Wohnlagenkarte auf Seite 27.

Die konkrete Wohnlageneinstufung einer Wohnung kann dem Wohnlagenverzeichnis entnommen werden, das ab Seite 19 dieser Broschüre zu finden ist.

In besonderen Grenzfällen (z.B. bei unterschiedlichen Lageklassen innerhalb einer Straße oder bei Eckgebäuden) ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung möglich, die individuell zwischen den Mietvertragsparteien ausgehandelt werden kann.
In der Mietspiegeltabelle werden die Mietpreise für Wohnungen in einfacher, mittlerer und guter Wohnlage ausgewiesen.

Anwendung des Mietspiegels

Auf den folgenden Seiten befindet sich der Mietspiegel für Wismar.
Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung zu ermitteln, sollten Sie folgendermaßen vorgehen:

- Stellen Sie die Größe, Beschaffenheit und Wohnlage Ihrer Wohnung fest.

- Aus diesen drei Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, in dem sich die Werte für Ihre Wohnung befinden.

- Lesen Sie aus diesem Feld den Mittelwert und Spannenwerte ab.

- Nun müssen Sie prüfen, ob Ihre Wohnung über eine Standardausstattung verfügt. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird eher im unteren, eine besser ausgestattete eher im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein. Beachten Sie hierzu die Hinweise auf S. 13 dieser Broschüre.

- Dann müssen Sie feststellen, welcher Wohnlagenkategorie Ihre Wohnung zugeordnet ist. Ziehen Sie dazu die Wohnlagenkarte auf S. 27 und das Wohnlagenverzeichnis ab S. 19 dieser Broschüre sowie die Erläuterungen auf S. 14-15 heran.

- In der entsprechenden Spalte der Mietspiegeltabelle können Sie die Werte für Ihre Wohnung ablesen.

- Der auf diese Weise ermittelte €- Betrag bildet die für Ihre Wohnung monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (Netto-Kaltmiete).

Mietspiegeltabelle 2007 (Netto-Kaltmiete in Euro/ m² Wohnfläche)

Ortsübliche Vergleichsmiete
Stichtag: 1. Januar 2007

	Beschaffenheit		nicht modernisiert			teilmodernisiert		
	Wohnlage		Einfach	Mittel	Gut	Einfach	Mittel	Gut
			1	2	3	4	5	6
Wohnungsgröße	Mietpreis/ m²							
Bis unter 40 m²	Mittelwert	a		3,83		4,03 *	4,28	4,32 *
	2/3 Spanne	b		3,58-3,90		3,47-4,47	3,83-4,67	3,78-4,86
40 bis unter 70 m²	Mittelwert	c		3,66		4,37	4,22	4,35
	2/3 Spanne	d		3,37-4,00		3,90-4,97	3,80-4,60	3,90-4,90
70 und mehr m²	Mittelwert	e		3,63	3,09 *	3,95	3,83	
	2/3 Spanne	f		3,00-4,07	2,67-3,41	3,34-4,63	3,33-4,27	

Angaben zur Anzahl der eingeflossenen Mietwerte in den Tabellenfeldern

	Beschaffenheit		nicht modernisiert			teilmodernisiert		
	Wohnlage		Einfach	Mittel	Gut	Einfach	Mittel	Gut
			1	2	3	4	5	6
Wohnungsgröße								
Bis unter 40 m²	Anzahl	A		106		10*	423	15 *
40 bis unter 70 m²	Anzahl	B		354		130	1.331	44
70 und mehr m²	Anzahl	C		27	14 *	24	164	

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

- Bei leeren Feldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Fällen vor.
- Die mit einem „* " gekennzeichneten Felder weisen nur zwischen 10 und 20 Mietwerte auf und haben daher nur eine eingeschränkte Aussagekraft.
- Alle Beträge in Euro/ m².
- Mittelwert entspricht dem arithmetischen Mittel
- 2/3 Spanne stellen die höchsten und die niedrigsten Werte von 2/3 der Mieten im jeweiligen Tabellenwert dar

	Beschaffenheit		vollmodernisiert			Neubau (ab 1991)		
	Wohnlage		Einfach	Mittel	Gut	Einfach	Mittel	Gut
			7	8	9	10	11	12
Wohnungsgröße	**Mietpreis/ m²**							
Bis unter 40 m²	**Mittelwert**	**a**		**5,05**	**5,38 ***		**6,34 ***	**5,44 ***
	2/3 Spanne	**b**		**4,69-5,35**	**4,80-5,50**		**5,21-7,00**	**5,01-5,58**
40 bis unter70 m²	**Mittelwert**	**c**	**4,95**	**4,95**	**5,10**	**5,04**	**5,86**	**5,36**
	2/3 Spanne	**d**	**4,04-5,35**	**4,46-5,35**	**4,61-5,52**	**4,86-5,21**	**4,74-6,98**	**4,91-5,55**
70 und mehr m²	**Mittelwert**	**e**	**4,80**	**4,94**	**4,86**	**5,05 ***	**5,44**	**5,61**
	2/3 Spanne	**f**	**4,40-5,40**	**4,32-5,35**	**4,18-5,53**	**4,61-5,47**	**4,67-6,16**	**5,20-6,14**

Angaben zur Anzahl der eingeflossenen Mietwerte in den Tabellenfeldern

	Beschaffenheit		vollmodernisiert			Neubau (ab 1991)		
	Wohnlage		Einfach	Mittel	Gut	Einfach	Mittel	Gut
			7	8	9	10	11	12
Wohnungsgröße								
Bis unter 40 m²	**Anzahl**	**A**		**496**	**13 ***		**11 ***	**17 ***
40 bis unter 70 m²	**Anzahl**	**B**	**117**	**1.737**	**431**	**71**	**173**	**182**
70 und mehr m²	**Anzahl**	**C**	**29**	**222**	**55**	**20 ***	**52**	**57**

Weitere Auskünfte und Informationen

Auskünfte zu Einzelfragen, die sich bei der Anwendung des Mietspiegels ergeben können, sowie zu anderen Wohnungs- und Mietfragen erteilen die folgenden städtischen Stellen sowie Verbände:

- Amt für Jugend und Soziales
  Scheuerstr. 2
  23966 Wismar
  Abt. Allgemeine Verwaltung/ Wohnen
  Tel. 03841/251-5010
  Die., Do u. Fr. 8.30-12 Uhr
  Di. 14-15.30 Uhr, Do. 14-17.30 Uhr
  Service-Center
  Tel. 03841/251-5081 oder 5084
  Mo.,Die. 8.30-15.30 Uhr
  Mi. 8.30-12 Uhr
  Do. 8.30-17.30 Uhr
  Fr. 8.30-13 Uhr

- Abt. Öffentlichkeitsarbeit
  Bürgerbüro
  Am Markt 1, Rathaus
  PF 1245
  23966 Wismar
  Tel.: 03841 / 251-9033 oder 251-9034
  Mo.-Fr. 8-17 Uhr

- Mieterverein Wismar u. Nordwestmecklenburg e.V.
  Juri- Gagarin- Ring 55
  23966 Wismar
  Tel. 03841/21 47 03
  Mo. u. Do. 9-11 Uhr, 14-17 Uhr

- Haus und Grundbesitzerverein Wismar e.V.
  Bauhofstraße 28
  23966 Wismar
  Tel. 03841/21 14 63
  Mo. 14-18 Uhr, Do. 8-12 Uhr

Wohnlagenverzeichnis

Stand: Januar 2007

Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Übersicht aller Straßen in Wismar, die mit einer Wohnlage bewertet wurden. Für die Einzelbewertung von Wohnungen kann das Wohnlagenverzeichnis nur eine Orientierung geben. Die individuelle Einstufung muss gegebenenfalls auf Basis der in dieser Broschüre auf S. 14/15 genannten Lagequalitäten in Verbindung mit Ortskenntnissen überprüft werden.

Wohnlagenkategorien:	E = einfache Wohnlage M = mittlere Wohnlage G = gute Wohnlage

ABC-Straße	M
Adlerweg	G
Albin-Köbis-Weg	M
Altböterstraße	M
Alter Holzhafen	M
Altwismarstraße	M
Am Ankerplatz	M
Am Barenkamp	G
Am Baumfeld	M
Am Bogen	M
Am Damm	M
Am Daumoor	M
Am Gleis	E
Am Hafen	E
Am Haffeld	E
Am Hopfengarten	M
Am Kagenmarkt	M
Am Katersteig	M
Am kleinen Stadtfeld	E
Am Klingenberg	M
Am Köppernitztal	E
Am Koschenort	G
Am Kroonskamp	G
Am Lembkenhof	M
Am Lohberg	M
Am Markt	M
Am Mühlenteich	M
Am Papenberg	G
Am Platz	M
Am Poeler Tor	M
Am Salzhaff	M
Am Schilde	M
Am Schnakenberg	G
Am Schwanzenbusch	M
Am Schwedenstein	G
Am Seeufer	M
Am Tierpark	G
Am Torney	E
Am Weißen Stein	E
Am Westhafen	E
Am Wiesengrund	M
Am Zuckerturm	M
Amselweg	G
An der Bebberwiese	G
An der Bucht	G
An der Dünung	M
An der Fischerklause	G
An der Klußer Mühle	E
An der Koggenoor	M
An der Lübschen Burg	M
An der Mole	M
An der Niederung	M
An der Pferdekoppel	G
An der Westtangente	G
Angelweg	G
Anton-Saefkow-Straße	M
Apfelsteig	M
Arndtstraße	G
Auf dem Hohenfelde	M
Auf der Helling	M
Bademutterstraße	M
Badstaven	M
Bahnhofstraße	E
Barlachweg	M
Bauhofstraße	M
Baumweg	G
Baustraße	M
Beethovenstraße	M
Begonienweg	G
Beguinenstraße	M
Bei der Klosterkirche	M
Bergstraße	M
Bernhard-Härtel-Straße	M
Bernsteinweg	M
Bertramsweg	M
Biberbau	G
Bienenhaus	G
Birkenweg	G
Bleicherweg	E

Bliedenstraße	M
Blüffelstraße	M
Bohrstraße	M
Bootsweg	G
Böttcherstraße	M
Breite Straße	M
Bruno-Tesch-Straße	M
Buchenweg	G
Buhnenweg	M
Bürgermeister-Haupt-Straße 1-49, 2-48	E
Bürgermeister-Haupt-Straße 51-109; 56	M
Burgwall	M
Bussardweg	G
Büttelstraße	M
Chrysanthemenweg	G
Claus-Jesup-Straße	M
Clematisweg	G
Dahlberg	G
Dahlienweg	G
Dahlmannstraße	M
Dammhusener Chaussee	G
Dammhusener Eck	G
Dammhusener Hof	G
Dammhusener Platz	G
Dammhuserner Teich	G
Dammhusener Weg	G
Dammweg	G
Dankwartstraße	M
Dargetzow 1.Wendung	G
Dargetzow 2.Wendung	G
Dargetzow 3.Wendung	G
Dargetzow Mittelfeld	G
Diebstraße	M
Dorsteinweg	M
Dr.-Leber-Straße 2 - 38, 40, 42 - 56, 3 - 93	E
Dr.-Leber-Straße 34a, 38a, 40a, 40b	G
Dr.-Liebenthal-Straße	G
Dr.-Unruh-Straße	G
Drosselweg	G
Enzianweg	G
Erich-Weinert-Promenade 1-73, 10-54	M
Erich-Weinert-Promenade 2-8	E
Ernst-Scheel-Straße	M
Erwin-Fischer-Straße	M
Etkar-André-Straße	M
Eulenbaum	G
Falkenweg	G
Fallreep	G
Fasanenweg	G
Feuersteinweg	M
Fichtestraße	G
Finkenweg	G
Fischerpier	M
Fischerreihe	M
Fischerstraße	M
Fischkaten	G
Fliederweg	G
Flinkerskoppel	E
Flöter Weg 1-15, 2-12	M
Flöter Weg 14-16a	G
Forellenweg	M
Franz-Liszt-Straße	M
Freesienweg	G
Friedrich-Friesen-Straße	G
Friedrich-Techen-Straße	G
Friedrich-Wolf-Straße	M
Frische Grube	M
Fuchsgang	G
Gartenstraße	M
Gdansker Straße	M
Gerberhof	E
Gerberstraße	M
Gewerbehof	E
Glatter Aal	M
Goethestraße	G
Greeser Weg	G
Grillenweg	G
Gröningsgarten	E
Groß Flöte	E
Große Hohe Straße	M
Großschmiedestraße	M
Grothusenschanze	E
Grüne Straße	M
Grützmacherstraße	M
Haffburg	M
Hallenstraße	E
Hanno-Günther-Straße	M
Hanns-Eisler-Straße	M
Hanns-Rothbarth-Straße	M
Hans-Beimler-Straße	M
Hans-Grundig-Straße	M
Hasenwinkel	G
Hegede	M
Heide	M
Heinrich-Heine-Straße	M
Heinrich-Mann-Straße	M
Herbstasternweg	G
Hinter dem Chor	M
Hinter dem Rathaus	M
Hinter der Molkerei	M
Hoben	M
Hoher Damm	M
Holunderweg	G
Holzdamm	E
Hortensienweg	G
Hummelflug	G
Hundestraße	M

Igelsteig	G
Inselstraße	G
Irisweg	G
Jahnstraße	G
Johannes-R.-Becher-Straße	M
Johannisstraße	M
John-Schehr-Straße	M
Jollenweg	G
Juri-Gagarin-Ring	G
Käferweg	G
Kahnweg	G
Kanalstraße	G
Kandisplatz	M
Kapitänspromenade	M
Kastanienallee	M
Käthe-Kollwitz-Promenade	M
Katja-Niederkirchner-Straße	M
Kellerstraße	M
Kescherweg	G
Kieselsteinweg	M
Kläranlage	M
Kleine Arbeit	M
Kleine Hohe Straße	M
Kleiner Weg	M
Kleinschmiedestraße	M
Kluß	E
Klußer Damm 2-80, 1-83	G
Klußer Damm 82-100	M
Königstraße	M
Kopenhagener Straße	M
Kormoranweg	G
Körnerstraße	G
Krabbenweg	M
Krämerstraße	M
Kranichweg	G
Krebsgang	G
Kristallweg	M
Kritzowburg	M
Krokusweg	G
Krönkenhagen	M
Kuhlenlot	M
Kurvenweg	M
Kurze Baustraße	M
Kurzer Weg	M
Kurze Wende	G
Kutterweg	G
Lagerstraße	M
Landgang	G
Langer Weg	M
Lavendelweg	G
Lenensruhe	E
Lenensruher Weg	G
Lerchenweg	G
Libellenweg	G
Lilienweg	G
Lindenweg	G
Liselotte-Herrmann-Straße	M
Lotsenring	M
Lübsche Burg	M
Lübsche Straße 1-85, 2-122	M
Lübsche Straße 87-221, 124-218	E
Lukaswiese	E
Lütt-Moor	E
Mäusegang	G
Max-Reichpietsch-Weg	M
Mecklenburger Straße	M
Meisenweg	G
Metkenberg	E
Möwenweg	G
Mozartstraße	M
Müggenburg	E
Müggenburger Weg	M
Mühlengrube	M
Mühlenstraße	M
Muschelring	M
Narzissenweg	G
Negenchören	M
Nelkenweg	G
Neptunring	M
Netzweg	G
Neue Wallstraße	M
Neustadt	M
Nixenring	M
Ossietzkyallee	M
Ostseeblick	M
Osttangente	M
Palettenwegstraße	E
Papenstraße	M
Pappelweg	G
Petriberg	M
Pfauenwiese	G
Philipp-Müller-Straße 4-50, 19-43,	M
Philipp-Müller-Straße 45-65	G
Philosophenweg	E
Platter Kamp	E
Platz des Friedens	M
Podeusstraße	G
Poeler Straße 2-74, 1-69	E
Poeler Straße 73-75, 76-154, 85-117	M
Primelweg	G
Prof.-Frege-Straße	M
Puschkinstraße	M
Querstraße	M
Rabenhof	M
Rabenstraße	M

Rauhe Häge	M
Reiherweg	G
Reusenweg	G
Reuterplatz	M
Richard-Wagner-Straße	M
Rigaer Straße	M
Rochenweg	M
Rohlstorfer Weg	G
Rosenweg	G
Rosmarienstraße	M
Rostocker Straße	E
Rothentor	E
Rudi-Arndt-Straße	M
Rudolf-Breitscheid-Straße	M
Rudolf-Karstadt-Platz	M
Runde Grube	M
Sargmacherstraße	M
Schatterau	M
Scheuerstraße	M
Schiffbauerdamm	E
Schiffbauerpromenade	M
Schilfring	M
Schillerring	G
Schulstraße	M
Schüttingstraße	M
Schwalbennest	G
Schwanenweg	M
Schwarzkopfenhof	E
Schweinsbrücke	M
Schweriner Straße 1-17b	M
Schweriner Straße 19-31, 28-44, 46-48	E
Schweriner Straße 2-24, 44a - 44e	G
Seesternweg	M
Seestraße	G
Sella-Hasse-Straße	M
Speicherstraße	M
Spiegelberg	M
Spinnakerweg	M
St.-Georgen-Kirchhof	M
St.-Marien-Kirchhof	M
St.-Nikolai-Kirchhof	M
Stavenstraße	M
Steinweg	M
Störtebekerstraße	M
Süße Lötte	G
Süßer Weg	M
Tallinner Straße	M
Tannenweg	M
Teerhof	E
Tierparkpromenade	G
Tonnenhof	E
Tonnenhofstraße	E
Torneywinkel	M
Trenckelgrund	M
Tschaikowskistraße	M
Tucholskyweg	M
Tulpenweg	G
Tümmlerweg	M
Turmstraße	M
Turnerweg 1, 2-4c	M
Turnerweg 5-11, 6-12	G
Turnplatz	G
Uferweg	M
Ulmenstraße	E
Veilchenweg	G
Verbindungsweg	E
Viereggenhof	E
Vogelsang	G
Vor dem Fürstenhof	M
Wallstraße	M
Wasserstraße	E
Weberstraße	M
Weidendamm	M
Wellengang	M
Wendorfer Weg	M
Werftstraße	E
Wiesenweg	G
Willi-Bredel-Weg	M
Willi-Schröder-Straße	M
Windscheer	G
Wollenweberstraße	M
Woltersdorfer Weg	M
Zanderstraße	G
Zeesenweg	G
Zeughausstraße	M
Ziegelstraße	M
Ziegenmarkt	M
Zierower Landstraße	M
Zierower Weg	M
Ziolkowskistraße	G
Zuckerring	M
Zum Dock	E
Zum Festplatz	M
Zum Gutshaus	M
Zum Leuchtfeuer	M
Zum Magazin	E
Zum Netzboden	M
Zum Sandfang	M
Zum Siedehaus	M
Zum Walfisch	M
Zum Yachthafen	M
Zur Sandbank	M

Anhang
Rechtslage zum Verfahren

Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) hat seit dem 1.9.2001 durch das Mietreformgesetz vom 19.6.2001 eine neue Struktur und Gliederung erhalten. Es gilt als wichtige Grundlage für das Mietgeschehen und Mieterhöhungsverfahren. Das Miethöhegesetz (MHG) gilt nicht mehr. Das Mietrecht ist insgesamt im BGB in den §§ 535 bis 580a geregelt. In Bezug auf die Mietspiegelerarbeitung und –anwendung gelten insbesondere die §§ 558 ff.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)
nach dem Stand vom 19. Juni 2001(BGBl. I S. 1149), geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2379) und geändert am 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138)

§ 557

Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557 a oder als Indexmiete nach § 557 b 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 1 Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

(4) 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 1 Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund 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) 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 1 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 4 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 3 Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubven-

tionierung 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 4 Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb 1 Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt, sind Drittmittel im Sinn des § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a Abs. 1 mit 11 % 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 (§§ 558 c, 558 d),

2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e),

3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,

4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von 3 Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d 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 § 558 c Abs. 3 oder § 558 d 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 3. Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von 3 weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558 a 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 2 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 Bundesrats 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 2 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 4 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.

§ 559

Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung) oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

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

§ 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 Sinn des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen 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 Maßnahmen. 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 Maßnahmen 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.

§ 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 aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher ist als die mitgeteilte.

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

§ 560

Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entspre-

chend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

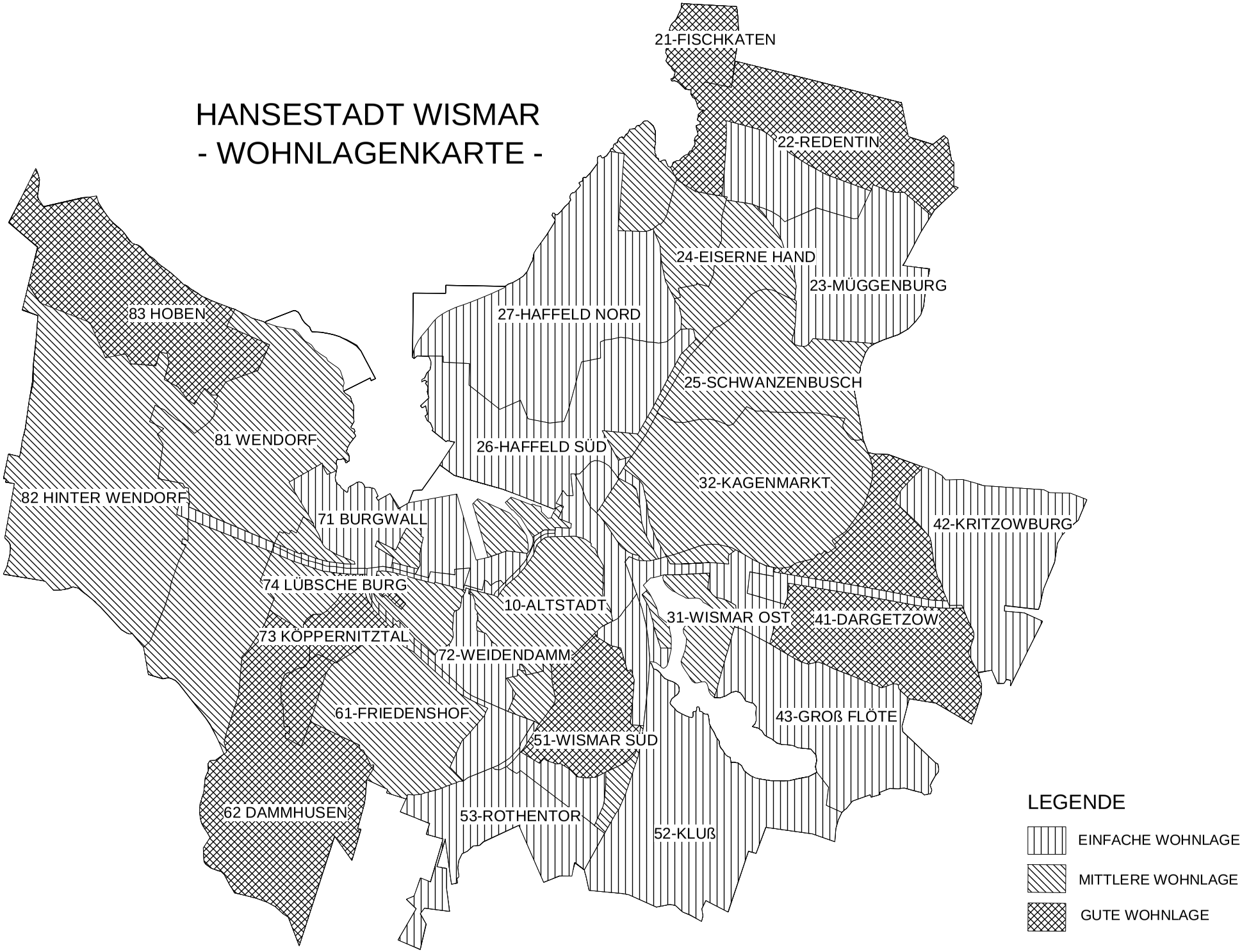
(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

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

§ 561

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach dem § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des 2. 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.

HANSESTADT WISMAR
- WOHNLAGENKARTE -