



Mietspiegel für Darmstadt 2018

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
für nicht preisgebundenen Wohnraum

Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB

Wissenschaftsstadt
Darmstadt





Wir beraten Sie rund um Ihre Immobilie!

Mietspiegel | Mieterhöhung | Betriebs- und Heizkosten



Haus & Grund[®]

Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.

Darmstadt

Haus & Grund Darmstadt e.V. stellt seinen 5.000 Mitgliedern eine Fülle von Dienstleistungen rund um deren Haus-, Grund- und Wohnungseigentum zur Verfügung, insbesondere Beratungsleistungen zum Miet- und Pachtrecht, Wohnungseigentumsrecht, Bau- und Grundstücksrecht, Handwerkerrecht, Nachbarschaftsrecht, Familien- und Erbrecht, Kauf und Verkauf von Immobilien, Architektur- und Bausachen, Steuerangelegenheiten und Versicherungsfragen.

Haus & Grund Darmstadt e.V. | Landwehrstraße 1 | 64293 Darmstadt

Telefon 06151 17935 | Telefax 179393

info@haus-und-grund-darmstadt.de | www.haus-und-grund-darmstadt.de



Mieterbund

Darmstadt Region Süd Hessen e.V.

Wir machen uns stark
für Ihre Interessen!



Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: 06151/49 799-0
Telefax: 06151/49 799-50

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Broschüre stelle ich Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel 2018 für Darmstadt vor.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt erhebt seit 1978 wissenschaftlich fundiert die Entwicklung der Mietpreise in Form des Mietspiegels. In den Mietspiegel fließen die Mieten der Neuabschlüsse oder Veränderungen im nicht preisgebundenen Wohnraum der letzten vier Jahre ein. Das ist die aktuelle gesetzliche Grundlage.

Einen Mietspiegel zu erstellen ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Sie gelingt nur in einer guten Koproduktion und intensiver Zusammenarbeit.

Ich freue mich daher über eine Neuauflage des Darmstädter Mietspiegels. Darin mitgearbeitet haben in erster Linie das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) in Darmstadt, welches die wissenschaftlichen Untersuchungen durchgeführt hat, der Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e.V., Haus & Grund Darmstadt e.V., die als Vertretungen der Mietvertragsparteien den Mietspiegel mittragen.

Weiterhin haben in der Mietspiegelkommission das Amtsgericht Darmstadt, die bauverein AG in Vertretung für die Wohnungswirtschaft, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte sowie das Amt für Wohnungswesen mitgearbeitet, denen Allen mein Dank für ihre geleistete Arbeit gilt.

Mein besonderer Dank gilt natürlich den Mieterinnen und Mietern sowie den Vermieterinnen und Vermietern, die sich die Zeit genommen haben, um sich an den ausführlichen schriftlichen Befragungen zu beteiligen. Ohne sie wäre das vorliegende Ergebnis nicht zustande gekommen.

Der Erstellung des Mietspiegels gingen eingehende wissenschaftliche Untersuchungen des Darmstädter Wohnungsmarktes durch das IWU und konstruktive Gespräche zwischen den Vertreterinnen und Vertretern der unterschiedlichen Interessensgruppen voraus.

Der Mietspiegel ist ein Instrument, das Auskunft über die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete gibt. Er trägt

maßgeblich dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen und hilft, Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien oder gerichtliche Auseinandersetzungen im Vorfeld zu vermeiden.

Darmstadt ist eine attraktive, dynamische Stadt und erfreut sich seit Jahren einer stetig wachsenden Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Zuzug von Familien, Studierenden oder auch Einzelpersonen.

Diese Entwicklung macht sich natürlich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Unser zentrales wohnungspolitisches Ziel ist es daher natürlich auch, preiswerten Wohnraum zu erhalten und auszubauen.

Ich hoffe, liebe Nutzerinnen und Nutzer, Ihnen wird der Mietspiegel 2018 für das Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt wieder gute Dienste leisten, ob Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages stehen oder Ihr Mietverhältnis schon über Jahre Bestand hat.



Barbara Akdeniz
Stadträtin

Zweck des Mietspiegels, Anwendungsbereich & Vorgehen

Vorbemerkungen

Im Auftrag der Stadt Darmstadt wurde in Zusammenarbeit mit

- dem Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V.,
 - dem Haus & Grund Darmstadt e. V.
 - der bauverein AG Darmstadt für die Wohnungswirtschaft
 - dem Amtsgericht Darmstadt
 - der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
- der nachfolgende qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB nach wissenschaftlichen Methoden auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Darmstadt erstellt. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Darmstadt. Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt. Basis für den neuen Mietspiegel ist das Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) Darmstadt.

Was ist ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die auf dem freien Wohnungsmarkt gezahlten Nettomieten. Da sich die Wohnungen etwa hinsichtlich der Größe, der Lage und der Ausstattung unterscheiden und die Mietpreise entsprechend variieren, werden im Mietspiegel mit Zu- und Abschlägen entsprechend unterschiedliche Mietpreise ausgewiesen. Der Mietspiegel schafft somit Markttransparenz für Anbieterinnen/Anbieter wie Nachfragerinnen/Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Mit Hilfe des vorliegenden Mietspiegels können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für einzelne Wohnungen anhand der folgenden Ausführungen zum Anwendungsbereich und den konkreten Berechnungsschritten ermitteln.

Den Mietspiegel können Sie hauptsächlich bei gesetzlich geregelten Mieterhöhungsverfahren (§ 558 BGB) anwenden sowie bei neuabgeschlossenen Mietverträgen (§ 556d BGB), die unter die hessische Mietenbegrenzungsverordnung (die sogenannte Mietpreisbremse) fallen. Hierzu finden Sie im Anhang eine Darstellung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann aber auch für andere mietrechtliche Fragen als Orientierungswert herangezogen werden.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für alle bestehenden Wohnraummietverhältnisse, die der Regulierung des § 558 BGB unterliegen, mit Ausnahme der in § 558 Abs. 2, Satz 2 und in § 549 BGB Abs. 2 und Abs. 3 genannten Mietverhältnisse. Der Mietspiegel kann auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Mietspiegel findet damit für folgende Nutzungsverhältnisse über Wohnraum keine Anwendung:

- Wohnraum, dessen Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde, also alle Wohnraummietverhältnisse über öffentlich geförderte Wohnungen (sog. Sozialwohnungen) oder über Wohnungen, deren Miete im Zusammenhang mit einer modernisierungsbezogenen Förderzusage gedeckelt wurden (z.B. Sanierungssatzung)
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Laufzeit bis einschließlich 6 Monate)
- Der gemietete Wohnraum umfasst keine vollständige Wohnung (z.B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder in der Wohnung der Vermieterin/des Vermieters, gemeinsame Küche und/oder Bad von mehreren Vertragsparteien)

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrts- pflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie die Mieterin/den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen oder vergleichbaren Heimen oder Anstalten
- Nicht zu Wohnzwecken vermieteter Wohnraum (z.B. Vermietung als Büro, Praxis, Verkaufs-/Ausstellungsraum). Arbeitszimmer sind hingegen Teil einer Wohnung
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen der Vermieterin/des Vermieters (z.B. Verpflegung oder Betreuung) abdeckt
- Wohnraum, dessen Überlassung unmittelbarer Bestandteil eines Arbeitsvertrages sind (sog. Werksdienstwohnungen)

Für die folgenden Fälle kann ebenfalls keine gesicherten Aussagen über deren ortsübliches Entgelt getroffen werden, sodass für diese Wohnraummietverhältnisse die Vermutungswirkung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 3 BGB nicht gilt. Gleichwohl kann der Mietspiegel auch für diese Wohnraummietverhältnisse als Entscheidungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Betroffene Mietverhältnisse sind:

- Wohnungen, deren Küche/Kochgelegenheit und/oder Bad außerhalb der abgeschlossenen Wohnung (z.B. jenseits eines für dritte Personen zugänglichen Treppenhauses oder Flures) liegt
- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 15m² und über 165m²
- Möblierter Wohnraum (Einbauküche und Einbauschränke sind nicht gemeint)

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietbegriff

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Hat die Vermieterin/der Vermieter alle zutreffenden Betriebskosten separat ausgewiesen und auf die Mieterin/den Mieter umgelegt, so ist die vertraglich vereinbarte Miete (Vertragsmiete) eine so genannte Nettomiete. Eine Bruttomiete liegt dann vor, wenn die Vermieterin/der Vermieter überhaupt keine Betriebskosten separat ausgewiesen und umgelegt hat. Hat die Vermieterin/der Vermieter dagegen nur einen Teil der zutreffenden Betriebskosten umgelegt, dann ist die Vertragsmiete eine so genannte Teilklausivmiete.

Der Mietspiegel weist ausschließlich Nettomieten aus. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag müssen – soweit die vertraglich vereinbarte Miete eine Teilklausiv- oder Bruttomiete ist – die zutreffenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten zur ermittelten ortsüblichen Nettomiete (Tabelle 1) hinzugezählt werden. Erst dann entspricht diese vertragsangepasste Vergleichsmiete in ihrer Struktur der jeweils zu überprüfenden individuellen Vertragsmiete. Hinweise auf die marktübliche Höhe bestimmter Betriebskostenpositionen erhalten Sie beispielsweise aus dem bundesweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes oder aus Übersichten, die von lokalen Interessensverbänden erstellt wurden.

Grundlage für die Berechnung der Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4. Mit ihrer Hilfe kann für jeden Einzelfall je nach Wohnungstyp, Grundausstattung und Wohnfläche sowie nach Baualter,

Lage, energetischer Beschaffenheit und Wohnungsausstattung die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Zur Ermittlung der Vergleichsmiete sind drei Arbeitsschritte anzuwenden:

- Feststellung der durchschnittlichen Nettomiete in Abhängigkeit von der Zimmerzahl und der Wohnfläche nach Tabelle 1 (siehe Seite 8).
- Ermitteln der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge nach Tabelle 2 (siehe Seiten 10-13), ggf. unter Berücksichtigung der Wohnlagenkarte und der Tabelle 4 (energetische Beschaffenheit Seite 15).
- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Übertrag der durchschnittlichen Nettomiete aus Tabelle 1 und der Zwischensumme aus Tabelle 2 in die Tabelle 3 (siehe Seite 13).

Arbeitsschritt 1: Feststellung der durchschnittlichen Nettomiete

Tabelle 1 enthält die durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter nach Zimmerzahl und Wohnfläche. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Nettomiete wählt man die Tabellenzeile aus, die der zutreffenden Wohnfläche entspricht. Liegt die Wohnfläche zwischen zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnflächenwerten, ist die durchschnittliche Nettomiete durch Interpolation der entsprechenden Tabellenwerte zu ermitteln. Anschließend werden in der Kopfzeile die Tabellenbereiche für den zutreffenden Wohnungstyp herausgesucht, also z.B. „2 Zimmer“. Im Schnittpunkt der gewählten

„Wohnflächen-Zeile“ und der „Wohnungstypen-Spalte“ kann man die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche ablesen. Dieser Wert wird in die Tabelle 3 eingetragen.

Interpolation der Nettomieten in Tabelle 1

Die Wohnungsgrößen des Nettomieten (Tabelle 1) sind in 5 m² Schritten aufgeführt. Die meisten Wohnflächen liegen jedoch zwischen diesen Schritten. Aus diesem Grund sind die in Tabelle 1 aufgeführten Mietwerte auf die für die tatsächliche Wohnfläche gültigen Werten umzurechnen (durch lineares interpolieren).

Beispiel:

Ermittlung von Zwischenwerten der Nettomieten (Interpolation), z.B. für eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 58 m² nach Tabelle 1

Tabellenwerte:

55 m², mittlere Nettomiete 8,78 EUR/m²

Tabellenwerte:

60 m², mittlere Nettomiete 8,68 EUR/m²

Differenz = 0,10 EUR/m² für 5 m²,

dies entspricht 0,02 EUR/m² für 1 m²

Die Differenz von 55 m² bis 58 m² beträgt 3 m², dies entspricht einer Mietpreisdifferenz von $3 \times 0,02 \text{ EUR/m}^2 = 0,06 \text{ EUR/m}^2$. Dieser Wert wird von 8,78 EUR abgezogen. Die Nettomiete für die Beispielwohnung mit 58 m² beträgt demnach 8,72 EUR/m².

Arbeitsschritt 2: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge

Tabelle 2 beinhaltet die Zu- und Abschläge in Prozent von der durchschnittlichen Nettomiete nach Lage, Baualter, Ausstattung, Grundriss sowie energetischer Beschaffenheit. Die Tabelle kann als Berechnungsschema zum eigenen Eintragen von Werten verwendet werden. Es ist zu prüfen, welche der Wohnungsmerkmale zutreffen. Für jedes zutreffende Merkmal ist der Zu- bzw. Abschlagswert in die leeren Felder der jeweils rechten Spalte einzutragen. Danach sind die Zu- und Abschläge – jeweils getrennt – zusammenzurechnen und die Summe der Abschläge von der Summe der Zuschläge abzuziehen. Das Zwischenergebnis wird ebenfalls in Tabelle 3 eingetragen.

Arbeitsschritt 3: Zusammenfassung der Einzelergebnisse

In Tabelle 3 werden – soweit sie für den Einzelfall zutreffen – der Wert aus Tabelle 1 sowie die Zwischensumme aus Tabelle 2 eingetragen. Die durchschnittliche Nettomiete wird also durch die jeweiligen Zu- und Abschläge so angepasst, dass sich am Ende die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt.

Beachten Sie bitte, den aus Tabelle 2 übertragenen Prozentwert entweder durch 100 zu teilen oder falls sie einen Taschenrechner benutzen, die Prozenttaste zu drücken, bevor Sie diesen Wert mit dem Übertrag aus Tabelle 1 multiplizieren und das Ergebnis bei einem

Zuschlag zu diesem Übertrag zu addieren bzw. bei einem Abschlag zu subtrahieren. Das Endergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung muss der Quadratmeterwert mit deren Wohnfläche multipliziert werden.

Es ist zu beachten, dass dieses Ergebnis die Nettomiete wiedergibt. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag, der eine Teilinklusive oder Bruttomiete zum Vertragsgegenstand hat, müssen die zutreffenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten zur durchschnittlichen Nettomiete wieder hinzugezählt werden.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 1: Durchschnittliche Nettomieten in Euro/m² nach Wohnungstyp und Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
15	18,41				
20	14,52				
25	12,33	12,45			
30	10,98	11,08			
35	10,11	10,20			
40	9,53	9,61	9,14		
45	9,15	9,21	8,80		
50	8,89	8,95	8,58		
55	8,73	8,78	8,44	8,21	
60	8,62	8,68	8,37	8,15	
65	8,57	8,62	8,33	8,14	
70	8,55	8,59	8,33	8,15	8,04
75		8,60	8,35	8,18	8,08
80		8,61	8,38	8,22	8,13
85		8,65	8,43	8,28	8,19
90		8,69	8,48	8,34	8,25
95		8,73	8,53	8,40	8,32
100		8,78	8,59	8,46	8,39
105			8,65	8,52	8,45
110			8,70	8,58	8,51
115			8,75	8,64	8,57
120			8,79	8,68	8,62
125			8,83	8,72	8,66
130			8,86	8,76	8,70
135				8,78	8,73
140				8,80	8,75
145				8,81	8,76
150				8,81	8,76
155				8,80	8,75
160				8,78	8,73
165					8,70

Durchschnittliche Nettomiete

Die durchschnittliche Nettomiete ist die ortsübliche Durchschnittsmiete für einen gegebenen Wohnungstyp unter Berücksichtigung der Wohnfläche, die mittels der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge der konkreten Wohnsituation in Arbeitsschritt 2 angepasst wird.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche zählen alle Wohnräume, Küche, Toilette, Bad, Flur (bei abgeschlossenen Wohnungen), Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie jeweils mit einem viertel bis maximal halber Fläche (bei entsprechendem Wohnwert) Balkon, Loggia und Wintergarten¹⁾. Nicht mitgerechnet werden Kellerräume, Waschküchen,

Dachböden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, das Treppenhaus und Garagen. Außerdem muss die Raumhöhe berücksichtigt werden. Wohnflächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern zählen voll. Bei einer Höhe von ein bis unter zwei Metern gilt die Hälfte der Fläche. Die Fläche unter einer Raumhöhe von weniger als einem Meter wird nicht gezählt.

Anzahl der Zimmer





Anzahl der Wohn-/Schlafräume. Sogenannte „halbe Zimmer“ zählen als „ganzes Zimmer“. Küche, Bad, Toilette, Flur, Hauswirtschaftsräume, Abstellkammern oder sonstige nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignete Nebenräume zählen nicht als Zimmer.

¹⁾ Ohne ausdrückliche vertragliche Regelung gilt für Vertragsabschlüsse ab dem 1. Januar 2004 gewöhnlich die Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit der Vorgabe, dass die Terrassen- und Balkonflächen in der Regel zu 25 Prozent anzurechnen sind, sowie für Vertragsabschlüsse bis zum 31. Dezember 2003 die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) mit der Vorgabe, dass die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen bis zur Hälfte angerechnet werden können.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Table 2: Zuschläge und Abschläge

Raum für die eigene Berechnung

		Zuschläge		Abschläge	
Lage		%		%	
Die Einordnung einer Wohnung erfolgt anhand der Wohnlagenkarte im Anhang (Seite 16-22).					
Wohnlagenklasse I				- 7%	
Wohnlagenklasse II		2%			
Wohnlagenklasse III		7%			
Wohnlagenklasse IV		19%			

Baujahr					
Eine Wohnung ist in die Baujahresklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. in dem die Wohnung erstmals bezugsfertig wurde. Modernisierungen rechtfertigen keine Umgruppierung beim Baujahr, sondern sind über die Zuschläge für energetische Beschaffenheit und Modernisierungen zu berücksichtigen.					
Baujahr 1948 und früher		3%			
Baujahr 1949 bis 1977		0%			
Baujahr 1978 bis 2001		2%			
Baujahr 2002 bis 2009		4%			
Baujahr 2010 bis 2013		7%			
Baujahr 2014 bis 2017		14%			

Grundriss					
Küchengrundriss Kochnische oder Kochgelegenheit ist Teil des Wohnraums, ohne dass die Größe und Funktionalität eines üblichen Küchenraums gegeben ist:					
<ul style="list-style-type: none"> ■ Eine ausreichende Größe ist dann gegeben, wenn ausreichende Bewegungs- und Stellflächen vorhanden sind (Ein räumliches Abtrennen der Bereiche Kochen und Wohnen/Essen durch eine Mauerbrüstung, Stellwand oder ähnliches wäre möglich). ■ Die Funktionalität der Küche ist dann gegeben, wenn der Wasserzu- und -ablauf und der Gas- oder Starkstromanschluss vorhanden sind. 				-11%	

Wohnungsmerkmale/-ausstattung				
<p>Substandard-Grundausrüstung Außentoilette ODER fehlendes Badezimmer ODER fehlende Heizung ODER Holz-/Kohle-/Öleinzellöfen ODER unbeheizbarer Wohn-/Schlafraum ODER fehlendes Warmwasser im Bad oder in der Küche. Das Warmwasser muss mit geringem zeitlichen Vorlauf mit ausreichender Temperatur und Menge bereitstehen.</p>			- 10%	
<p>Über Putz liegende Leitungen In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume oder in Küche oder Bad auf Putz liegende unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen bzw. -installationen. Es reicht das Vorhandensein eines Merkmals (Wasser-, Gas- oder Heizungsrohrleitungen bzw. Elektroverkabelungen).</p>			- 5%	
<p>Hochwertiger Fußboden In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Massivparkett oder Massivholzdielen.</p>	7%			
<p>Einfacher Fußboden In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume ODER in der Küche ODER im Bad Linoleum, PVC-Belag, Teppich oder sonstige unüblichen Fußböden.</p>			- 8%	
<p>Dachterrasse Zu berücksichtigen sind nur Dachterrassen mit einer Tiefe von 2 Meter und mehr. Mit der Tiefe ist die kürzere Seite der beiden Flächenseiten gemeint. In Abgrenzung zu Balkonen oder Loggien haben Dachterrassen einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnung und sind auf Dächern oder vor zurückgesetzten Geschossen auf befestigten Flächen gebaut.</p>	12%			
<p>Umfangreiche und moderne Einbauküche Umfangreiche moderne Einbauküchenmöbel mit Elektro- oder Gasherd, Dunstabzugshaube und Kühlschrank sowie zusätzlich mit mindestens 2 der 3 Merkmale: Glaskeramik-Kochmulde, Geschirrspülmaschine und Gefrierschrank/-truhe; vor bis zu zehn Jahren vor Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingebaut. In der Regel verfügen umfangreiche Einbauküchen über eine Arbeitsfläche von mindestens 1,80 Meter Länge, bei größeren Wohnungen ist die Arbeitsfläche entsprechend länger. Der Zeitraum von zehn Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt des Einbaus und dem Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens.</p>	6%			

Übertrag Zuschläge Seite 10-11 in %

Übertrag Abschläge Seite 10-11 in %



Gebäudemerkmale/-ausstattung				
Freistehendes Einfamilienhaus Wohngebäude mit nur einer Hauptwohnung, die den überwiegenden Teil der Gebäudenutzfläche umfasst. Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind nicht zu berücksichtigen. Auch wenn sich eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus befindet, ist die Hauptwohnung als Einfamilienhaus zu bewerten. Dies gilt jedoch nicht für die separat vermietete Einliegerwohnung, sie wird als Wohnung bewertet.	12 %			
Hochhaus Gebäude mit 7 und mehr Geschossen (einschließlich Erdgeschoss, aber ohne schräges Dachgeschoss und ohne Souterrain)			- 6 %	
Aufzug Aufzug in Gebäuden mit bis zu 6 Geschossen, sofern die Wohnung im 1. bis 5. Obergeschoss oder im Dachgeschoss liegt.	8 %			
Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes Zuschlag nicht kombinierbar mit der grundlegenden Badezimmermodernisierung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre, ■ die zu einem Zustand führt, der einem Neubau vergleichbar ist, und ■ die eine zeitgemäße Erneuerung von Fenstern, Bad, Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz und Fußböden umfasst (bei Wohnungen vor 1945 ist der hochwertige Originalfußboden, d.h. Parkett, Parkettdielen, alte historische Kachel- und Natursteinböden, jeweils gebrauchsfertig und in einwandfreiem Zustand, dem erneuerten Fußboden gleichgestellt) Der Zeitraum von zehn Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahmen und dem Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens.	8 %			
Grundlegende Badezimmermodernisierung Zuschlag bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad bei Modernisierung: <ul style="list-style-type: none"> ■ innerhalb der letzten 10 Jahre MIT ■ Anbringung neuer feuchtigkeitsunempfindlicher Oberflächen im Spritzwasserbereich (i. d. R. Fliesen) UND ■ Erneuerung der Sanitärobjekte. Zuschlag nur anwendbar, wenn: <ul style="list-style-type: none"> ■ Baujahr der Wohnung bis 2009 ■ Bad mindestens 4 m² groß ■ Waschbecken vorhanden, ■ Fußboden aus keramischen Fliesen, Naturstein, Terrazzo o.ä. ■ Fenster oder mechanische Belüftung vorhanden. Der Zeitraum von zehn Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahmen und dem Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens.	4 %			

	Zuschläge	Abschläge
Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	%	%
Energetisch besonders hochwertiger Neubau (Baujahr ab 1995) <ul style="list-style-type: none"> Passivhausstandard ODER 3-Scheiben-Verglasung ODER Nutzung regenerativer Energien (Wärmepumpe, thermische Solaranlage) ODER wärmetechnisch besonders gute Außenwand (mindestens 13 cm Dämmstoffstärke oder U-Wert höchstens 0,26) ODER Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser) 	5%	
Umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit im Altbau (Baujahr bis 1995) <ul style="list-style-type: none"> Passivhausstandard ODER mindestens 12 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m²a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m²a Endenergie ohne Warmwasser) 	5%	

Übertrag Zuschläge Seite 12-13 (Gebäudemerkmale/-ausstattung, Energetische Ausstattung und Beschaffenheit und Modernisierung) in %		
Übertrag Abschläge Seite 12-13 (Gebäudemerkmale/-ausstattung, Energetische Ausstattung und Beschaffenheit und Modernisierung) in %		
Übertrag Zuschläge Seite 10-11 (Lage, Baujahr, Grundriss und Wohnungsmerkmale/-ausstattung) in %		
Übertrag Abschläge Seite 10-11 (Lage, Baujahr, Grundriss und Wohnungsmerkmale/-ausstattung) in %		
Zwischensumme Zuschläge in %		
Zwischensumme Abschläge in %		
Zwischensumme Zuschläge abzüglich Zwischensumme Abschläge in %		±

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Euro/m² und Monat

Übertrag aus Tabelle 1						€/m ²
Basis-Nettomiete						
Übertrag aus Tabelle 2	→	±	%	x	€/m ²	=
Saldo Zu-/Abschläge						± €/m ²
						=
Summe: Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m²						€/m²

Energetische Beschaffenheit und Ausstattung

Die Energieeffizienz einer Wohnung ermöglicht nicht nur erhebliche Betriebskosteneinsparungen. Wärmeschutzmaßnahmen können auch den Wohnkomfort durch erhöhte thermische Behaglichkeit im Winter und bei sommerlicher Hitze deutlich steigern. Mit der Neufassung des § 558 Abs. 2 BGB im Jahr 2013 hat der Gesetzgeber daher klargestellt, dass die energetische Beschaffenheit und Ausstattung einer Wohnung als wohnwertrelevante Merkmale bei der Ermittlung der Vergleichsmiete berücksichtigt werden müssen.

Im Mietspiegel Darmstadt 2018 bestehen zwei alternative Möglichkeiten, die energetische Beschaffenheit von energetisch modernisierten Wohnungen bis Baujahr 1995 zu bestimmen, entweder über den Endenergiebedarfskennwert (siehe unten), oder, falls dieser nicht bekannt ist, über die Bestimmung des Modernisierungsumfangs anhand von Maßnahmenpunkten (vgl. Seite 15). Die in der Zuschlagstabelle als dritte Alternative genannten Passivhäuser erfüllen automatisch die Bedingung des niedrigen Endenergiebedarfskennwerts.

Ermittlung des Endenergiekennwerts aus dem Energiebedarfsausweis

Für die Verwendung in Mietspiegeln stellt in erster Linie die Nutz- oder **Endenergie die wohnwertrelevante Größe dar**²⁾. Ein niedriger Endenergiebedarfskennwert entspricht dabei einer guten energetischen Beschaffenheit und in der Regel geringen Heizkosten und höherem thermischen Komfort.

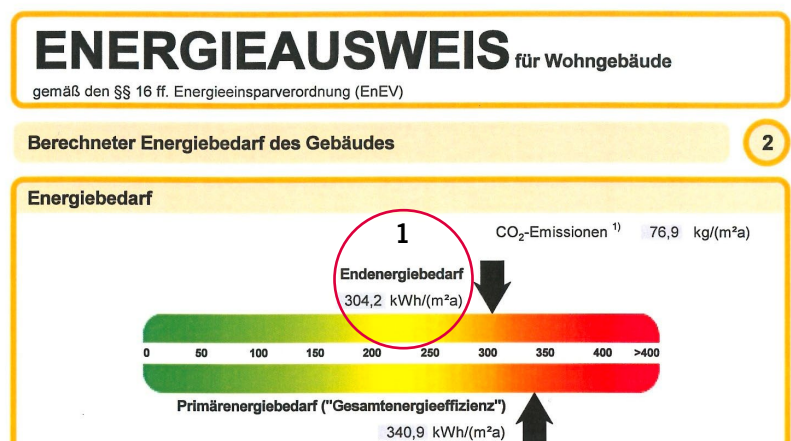
Der Endenergiebedarf kann direkt aus dem Energiebedarfsausweis abgelesen werden (1). Um festzustellen, ob die

Wohnung die Voraussetzungen zur Einstufung in die Klasse umfangreich verbesserte energetische Beschaffenheit erfüllt, ist der ermittelte Energiebedarfskennwert mit den Höchstwerten in Tabelle 2 zu vergleichen.

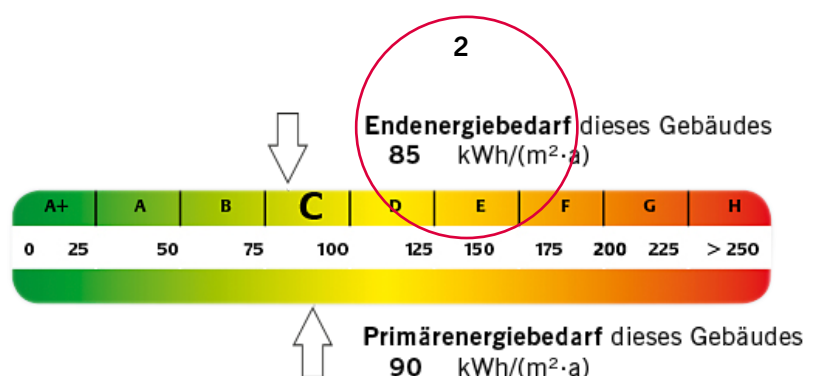
Hierbei ist zu beachten, dass bei zentraler Warmwasserbereitung die höhere Bedarfsgrenze in Tabelle 2 heranzuziehen ist, während bei Wohnungen mit dezentraler Warmwasserbereitung der jeweils niedrigere Wert maßgeblich ist. Ob eine zentrale Warmwasserversorgung besteht, ist ebenfalls einfach aus dem Energiebedarfsausweis abzulesen. Ist in der Tabelle „Endenergiebedarf“ in der Spalte „Warmwasser“ ein Wert eingetragen (2), wird

die Wohnung zentral mit Warmwasser versorgt.³⁾ In diesem Fall muss der Endenergiebedarfskennwert mit Warmwasser aus Tabelle 2 zur Einstufung herangezogen werden.

Zu beachten ist, dass Energieverbrauchskennwerte für die Bestimmung der energetischen Beschaffenheit modernisierter Wohnungen im Mietspiegel nicht verwendet werden können. Der Energieverbrauch wird nicht im Rahmen einer Berechnung ermittelt, sondern basiert auf dem Heizverhalten einzelner Mieterinnen/Mieter. Er erlaubt daher keine objektive Einstufung der energetischen Beschaffenheit einer Mietwohnung im Mietspiegel.



Neues Bandtacho nach EnEV 2014



Ermittlung der Maßnahmenpunkte für energetische Modernisierungsmaßnahmen

Liegt für die Wohnung kein Endenergiekennwert vor, kann zur Ermittlung der energetischen Beschaffenheit der Wohnung bei modernisierten Altbauten bis Baujahr 1995 alternativ die Beurteilung des energetischen Modernisierungsumfangs herangezogen werden.

Tabelle 4 enthält hierfür eine Liste von energetischen Modernisierungsmaßnahmen aus den drei Teilbereichen Dämmung, Fenster und Haustechnik. Jede dieser Maßnahmen wird – entsprechend ihres Beitrags zur Gesamtenergieeffizienz – mit einem Punktwert von 1 bis 5 Punkten verknüpft. Aus der Summe der durchgeführten Maßnahmen ergibt sich die Gesamtzahl an Maßnahmenpunkten.

Ein Beispiel:

Um den Status der umfangreich verbesserten energetischen Beschaffenheit zu erlangen, sind 12 Maßnahmenpunkte erforderlich. Diese Punktzahl kann beispielsweise mit einer Außenwanddämmung von 6 bis 13 cm Stärke (3 Maßnahmenpunkte), einer Dachdämmung von mindestens 6 cm Stärke (2 Maßnahmenpunkte), einer Dämmung der Kellerdecke von mindestens 4 cm Stärke (1 Maßnahmenpunkt), einer Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (3 Maßnahmenpunkte) UND einer Heizkesselerneuerung ab 1995 (2 Maßnahmenpunkte) mit einem Brennwertkessel (1 Maßnahmenpunkt) erreicht werden. Wurde ein Bauteil nicht oder nicht im o.g. Maße erneuert, so können die dabei nicht er-

reichten Maßnahmenpunkte an anderer Stelle erreicht werden (z.B. Thermosolaranlage und 3-Scheiben-Verglasung statt der Dachdämmung).

²⁾ Diese Auffassung ergibt sich auch aus der Definition der energetischen Modernisierung im §555b Nr. 1 BGB: Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung)

³⁾ Im Energiebedarfsausweis nach EnEV 2014 findet sich diese Information auf Seite 3 des Ausweises.

Tabelle 4: Energetische Ausstattung und Beschaffenheit (Baualter bis 1995)

Dämmung	Maßnahmenpunkte
Außenwanddämmung von mindestens 6 cm Stärke, aber weniger als 13 cm	3
Außenwanddämmung von mindestens 13 cm Stärke, aber weniger als 20 cm	4
Außenwanddämmung von mindestens 20 cm Stärke	5
Dämmung des Dachs oder der obersten Geschossdecke von mindestens 6 cm Stärke	2
Dämmung der Kellerdecke von mindestens 4 cm Stärke	1
Fenster	
Einbau Zwei-Scheiben-Isolierverglasung	2
Einbau Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)	3
Einbau Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung („Passivhausfenster“)	4
Haustechnik	
Heizkesselerneuerung zwischen 1987 und 1994	1
Heizkesselerneuerung ab 1995	2
Einbau eines Brennwertkessel (zusätzlich zur Heizkesselerneuerung ab 1995)	1
Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz	1
Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem	1
Thermische Solaranlage	1
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	1



K 165

Gewerbegebiet

Rotböhl

Im Brückenfeld

Wixhausen

Arheilge

ä u b c h e s h ö h l e

bahn

erstadt)

16

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

42

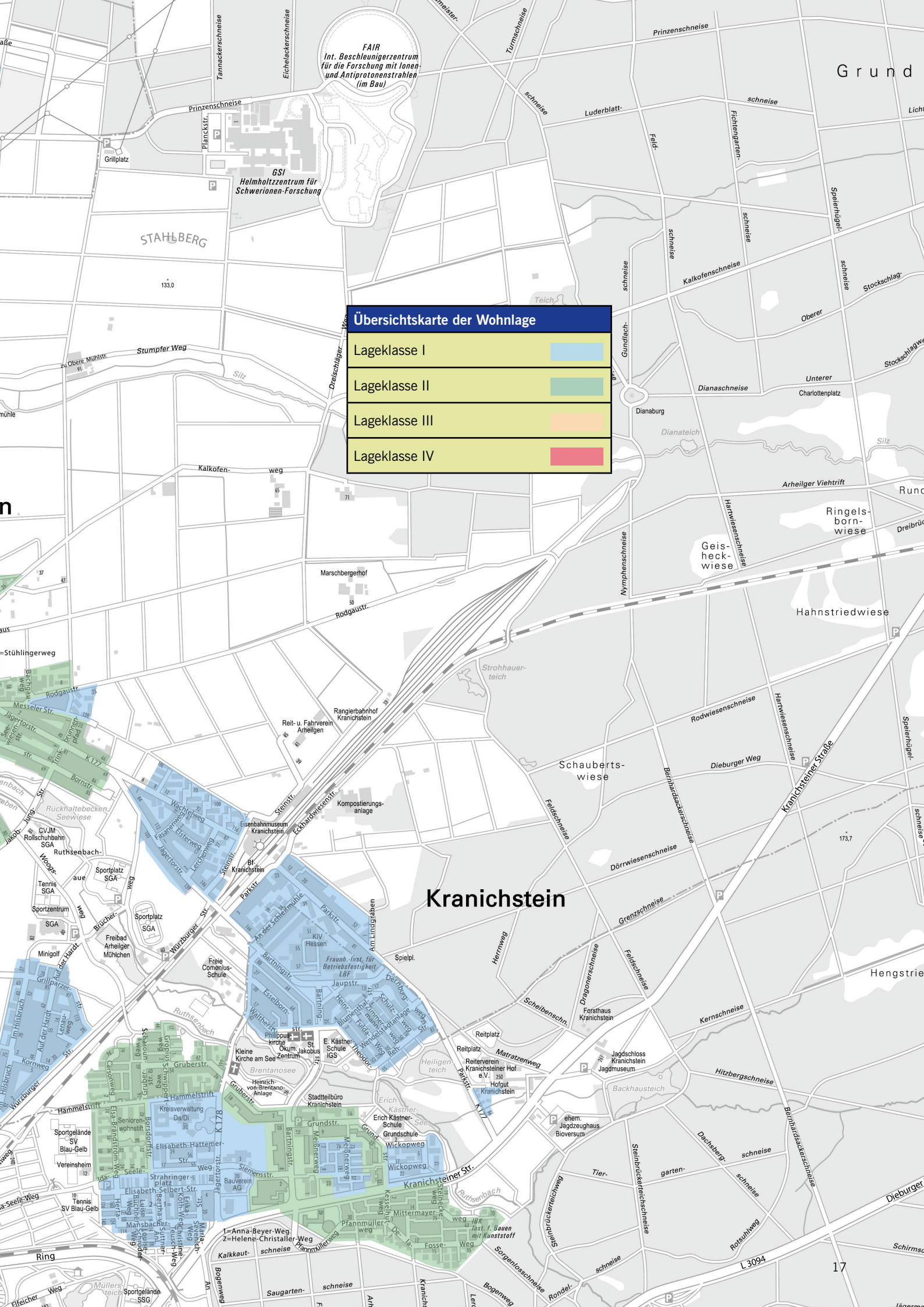
42

42

42

42

42



Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	

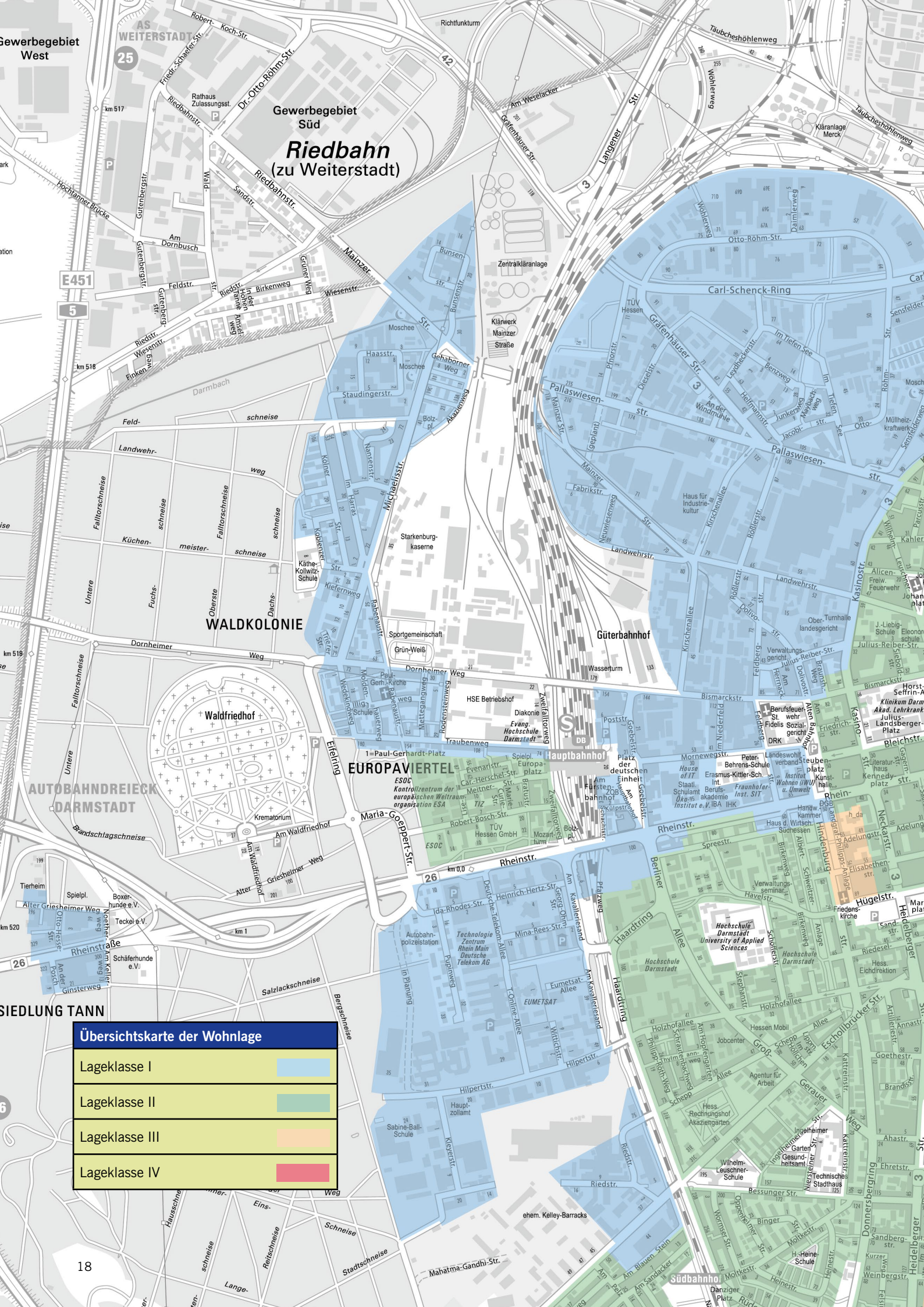
FAIR
 Int. Beschleunigerzentrum
 für die Forschung mit Ionen-
 und Antiprotonenstrahlen
 (im Bau)

GSI
 Helmholtzzentrum für
 Schwerionen-Forschung

STAHLBERG

Kranichstein

Grund



Gewerbegebiet Süd
Riedbahn
 (zu Weiterstadt)

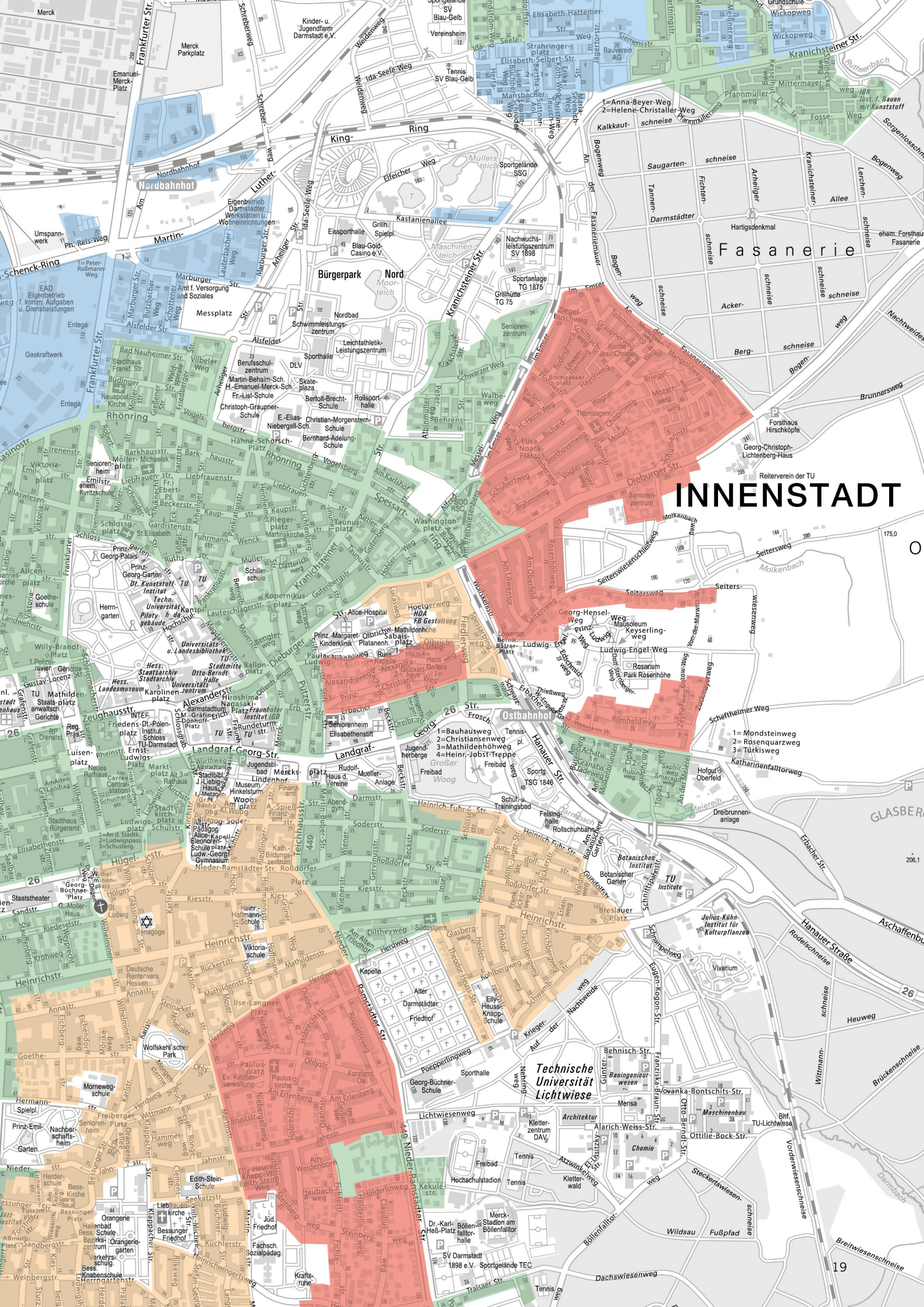
WALDKOLONIE

EUROPAVIERTEL

AUTOBAHNDREIECK DARMSTADT

Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	



INNENSTADT

Nordbahnhof

Bürgerpark Nord

Fasanerie

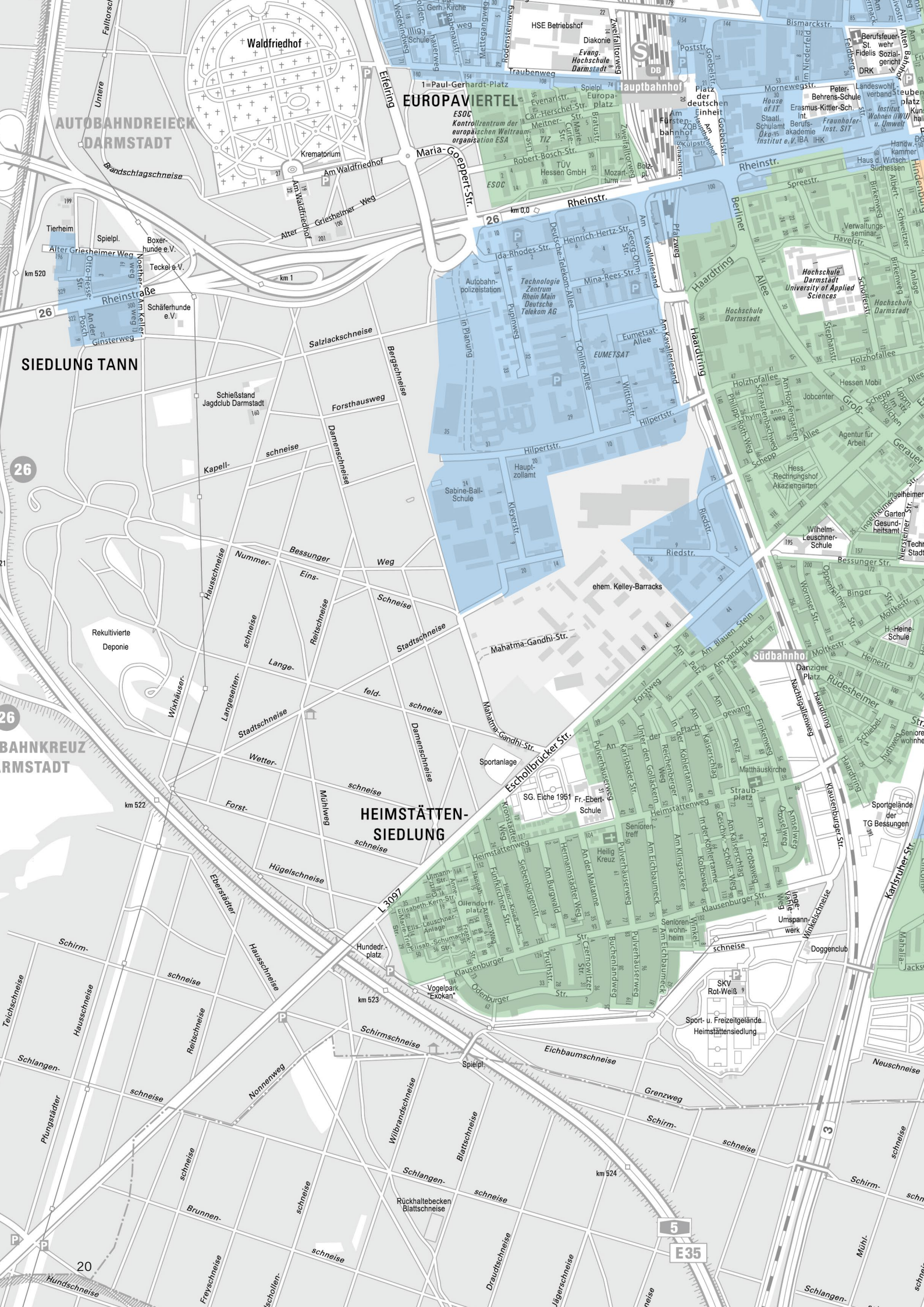
Rhönring

Landgraf

Ostbahnhof

1 = Mondsteinweg
2 = Rosenquarzweg
3 = Türkisweg

Technische Universität
Lichtwiese



AUTOBAHN-DREIECK DARMSTADT

SIEDLUNG TANN

EUROPAVIERTEL

HEIMSTÄTTEN-SIEDLUNG

1=Paul-Gerhard-Platz
ESOC
Kontrollzentrum der europäischen Weltraumorganisation ESA

ESOC
Kontrollzentrum der europäischen Weltraumorganisation ESA

Südbahnhof

Hochschule Darmstadt
University of Applied Sciences

E35

26

26

5

20

L2097

km 523

km 524

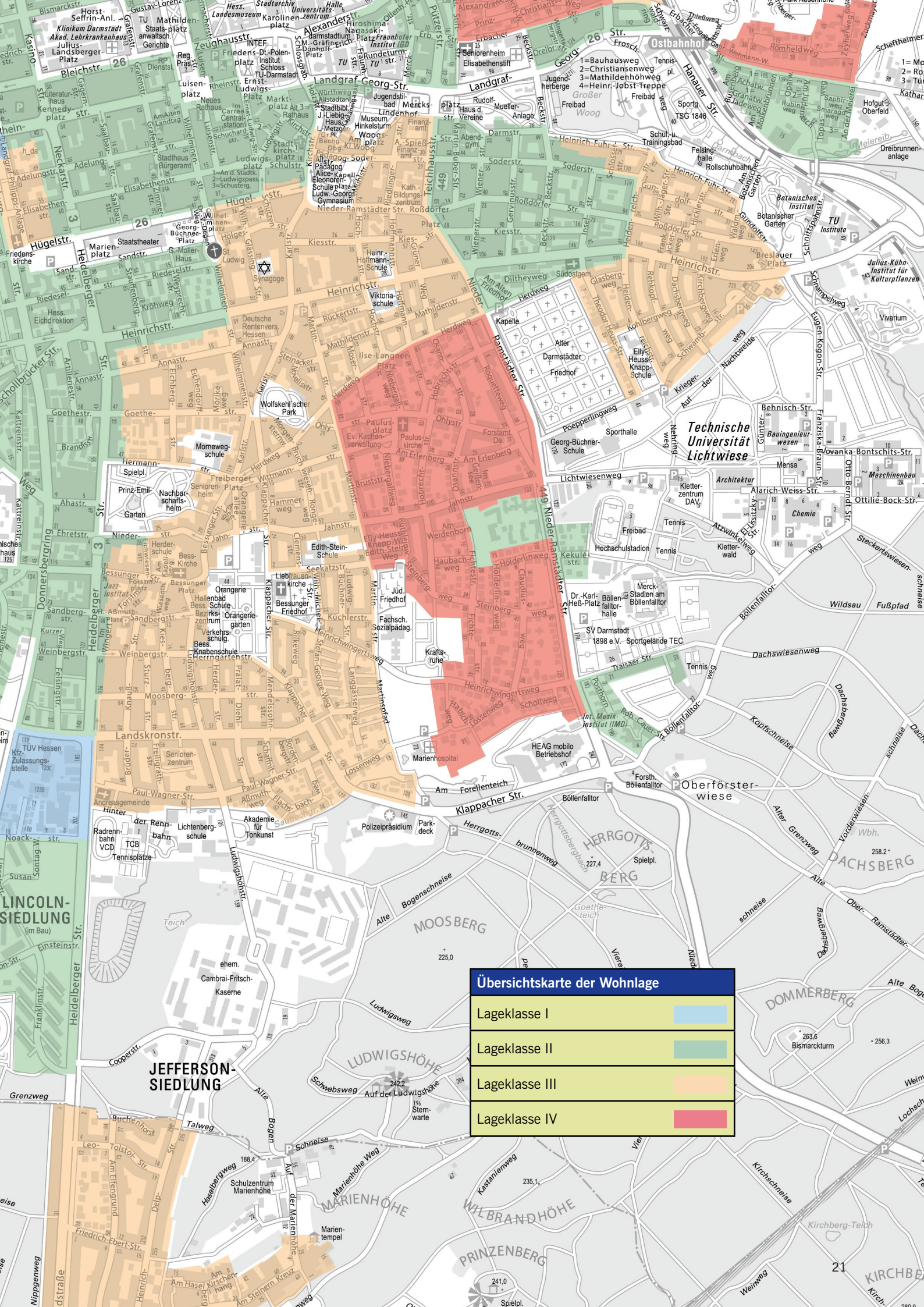
km 520

km 1

km 0,0

km 522

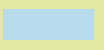
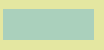
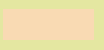
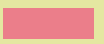
km 523



Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	

Übersichtskarte der Wohnlage

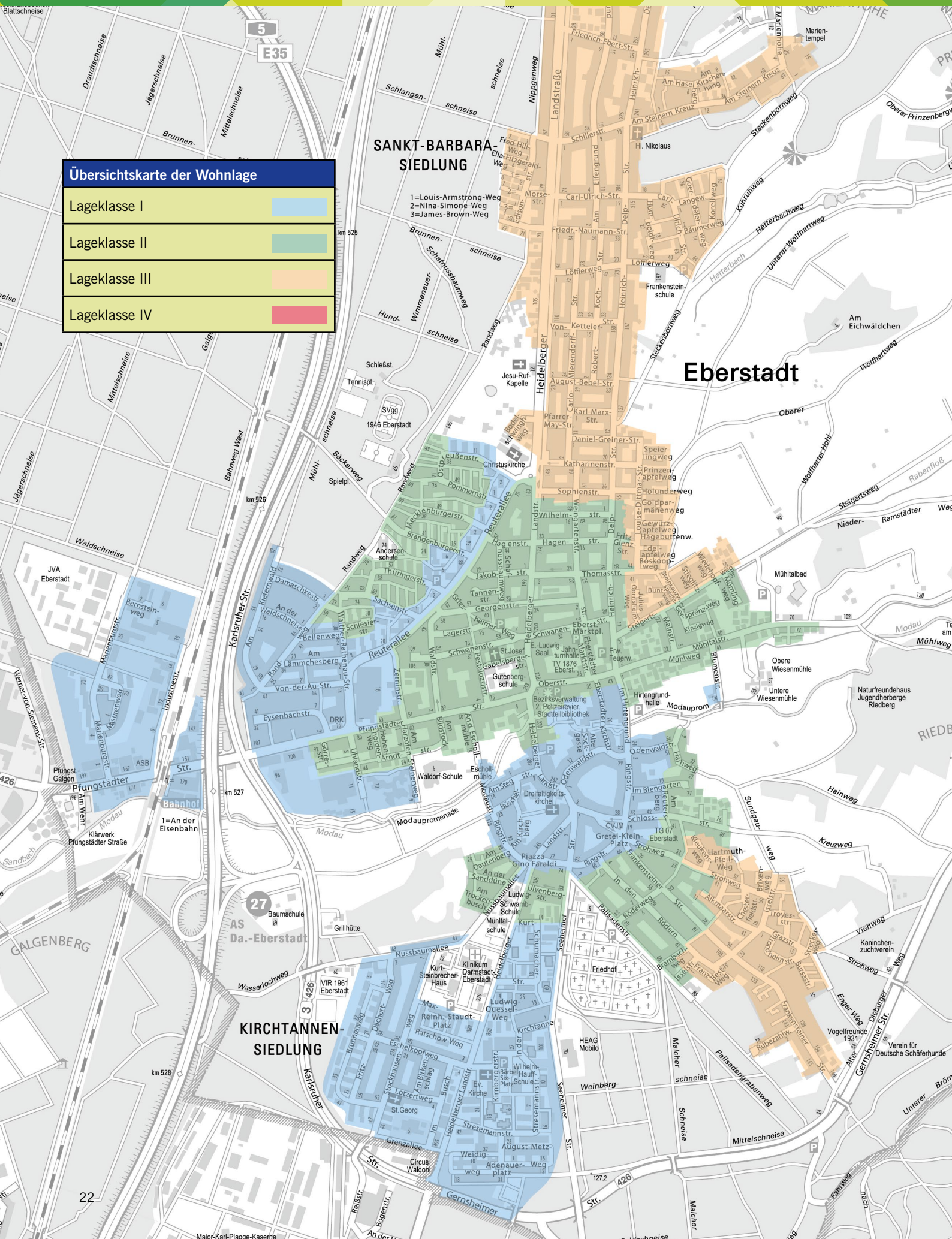
Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	

SANKT-BARBARA-SIEDLUNG

- 1=Louis-Armstrong-Weg
- 2=Nina-Simone-Weg
- 3=James-Brown-Weg

Eberstadt

KIRCHTANNEN-SIEDLUNG





Für Ihre Notizen

Anhang: Rechtslage

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.“ (§ 558 BGB)

Bei Erhöhungen nach Abs.1 hat die Landesregierung mit der „Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze“ nach § 558 Abs.3, Satz 2 BGB vom 17.10.2014 bestimmt, dass in Darmstadt – befristet bis zum 17.10.2019 – die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 15 Prozent erhöht werden darf.

„(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.“ (§ 558 BGB)

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, solange und soweit eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere durch die Vereinbarung eines

Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete oder wenn mit dem Mieter ein sogenannter Staffelmietvertrag abgeschlossen wurde. Solange die Vereinbarung über eine „Staffelmiete“ gilt, sind auch Mieterhöhungen aufgrund einer Modernisierung ausgeschlossen. Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen (§§ 557 – 557b BGB).

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.“ (§ 558a BGB)

Dabei hat die Mieterin/der Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Sie beginnt mit dem Ablauf des Monats, in dem ihm das Verlangen nach einer Mieterhöhung zugegangen ist. Stimmt die Mieterin/der Mieter innerhalb dieser Frist zu, hat sie/er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt die Mieterin/der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann die Vermieterin/der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen. Ist der Klage kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann die Vermieterin/der Vermieter dieses Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen oder beheben. Aber auch in diesem Fall bleibt der Mieterin/dem Mieter die zweimonatige Zustimmungsfrist erhalten.

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse)

Die Landesregierung hat mit der „Hessischen Verordnung zu Bestimmung der

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB vom 17.11.2015 bestimmt, dass in Darmstadt mit Ausnahme der Gemeindeteile Arheilgen, Eberstadt und Kranichstein – befristet bis zum 30.06.2019 – die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen darf. Sonderfälle, wie eine über dieser Grenze liegende Vormiete oder Modernisierung ergeben sich aus § 556e BGB. Bei Neubauten und nach umfassender Modernisierung gilt die Grenze nach § 556f BGB nicht. Hält die Vermieterin/der Vermieter sich nicht an diese Vorschriften kann die Mieterin/der Mieter dieses Verhalten rügen. Die Vermieterin/der Vermieter hat der Mieterin/dem Mieter zu viel gezahlte Miete dann nach § 556g BGB nachträglich herauszugeben.

„(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den

Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.“ (§ 556e BGB)

„§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.“ (§ 556f BGB)

Amt für Wohnungswesen – ein Wort zu unserer Arbeit

Das Amt für Wohnungswesen ist Ihr beständiger Partner in allen Wohnungsfragen.

- Wir sind für Sie da ... in Fragen der Wohnraumförderung
- Wir gewähren Ihnen ... Miet- und Lastenzuschuss
- Wir vermitteln Ihnen ... öffentlich geförderte Wohnungen
- Und: Wir beraten Sie natürlich in allen Fragen des Mietspiegels

Wir sind telefonisch zu erreichen:

- Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr
13:00 Uhr – 15:00 Uhr
- Freitag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr

Termine nur nach Vereinbarung!

Telefondurchwahlen

Mietspiegel	Tel. 13-27 96	Bauförderung	Tel. 13-27 38
Wohngeld		Wohnungsvermittlung	
Servicebüro	Tel. 13-31 96	Servicebüro	Tel. 13-21 97
A – Bq	Tel. 13-30 11	Bewerber A – Ek	Tel. 13-27 51
Br – Fk	Tel. 13-27 49	Bewerber El – G	Tel. 13-24 33
Fl – H	Tel. 13-27 98	Bewerber H – M	Tel. 13-27 90
I – Kl	Tel. 13-33 33	Bewerber N – Td	Tel. 13-27 50
Km – Md	Tel. 13-27 37	Bewerber Te – Z	Tel. 13-40 56
Me – Od	Tel. 13-27 92		
Oe – Schm	Tel. 13-27 95		
Schn – Weh	Tel. 13-32 52		
Wei – Z	Tel. 13-27 48		
Widersprüche	Tel. 13-27 48		

Weitere Kontaktadressen

Mieterbund Darmstadt

Region Südhessen e. V.

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt
Telefon: (0 61 51) 4 97 99-0
Telefax: (0 61 51) 4 97 99-50
www.mieterbund-darmstadt.de

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Landwehrstr. 1
64293 Darmstadt
Telefon: (0 61 51) 17 93-5
Telefax: (0 61 51) 17 93-93
www.haus-und-grund-darmstadt.de

WI-Bank

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
Strahlenbergstraße 11
63067 Offenbach
Telefon: (0 69) 91 32-03
Telefax: (0 69) 91 32-46 36
www.Wibank.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 74 31-0
Telefax: (0 69) 74 31-29 44
www.kfw.de

Impressum

Herausgeber

Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt

Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Str. 71
Telefon (0 61 51) 13 27 96

E-Mail wohnungsamt@darmstadt.de

Internet www.darmstadt.de

Schutzgebühr: 2,00 €

in Zusammenarbeit mit

Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e. V.

und

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Auflage

2.000 Stück

Gestaltung

Feedback Werbeagentur GmbH, Darmstadt

Druck

Ph. Reinheimer GmbH, Darmstadt



ICH FÜHL' MICH WOHL HIER,
WEIL AUCH SUPERHELDEN
MAL IRGENDWO LANDEN MÜSSEN.



Wir bieten Landeplätze für kleine und große Familien und ihre Superhelden. Die bauverein AG: Ihr Partner fürs Wohnen in Darmstadt.



bauverein AG

darmstadt

www.bauvereinag.de

feedback werbeagentur

PRINT / INTERNET / MULTIMEDIA

Bad Nauheimer Straße 11 | 64289 Darmstadt
Telefon: 06151 3604-200 | Fax: 06151 3604-222
feedback@manok.de | www.manok.de

reinheimerdruckerei
DRUCK. BINDUNG. LOGISTIK

aus
drucks
stark.

Kataloge, Fachbücher, Magazine, Klappkarten, Flyer,
Hochglanzbroschüren, Heftsammler, Plakate, Aufkleber,
Briefbögen, Visitenkarten, Umschläge, Vordrucke,
Durchschlagpapiere, Mappen uvm.

www.phr.de

Gegen Unzufriedenheit bei der WEG-Verwaltung haben wir ein probates Mittel.

Eine gute Nachricht
für alle Wohnungs-
eigentümer, Verwaltungs-
beiräte, Sparfuchse,
Serviceliebhaber und
Kontrollfreaks.

Der Wechsel zu einer [passgenauen] WEG-Verwaltung ist jetzt ganz einfach!

Sie sind an einem Verwalterwechsel grundsätzlich interessiert? Dann ist jetzt der richtige Zeitpunkt für eine komfortable Lösung. Denn damit bei der Übernahme der Verwaltung alles von Anfang an optimal läuft, hat die HEAG Wohnbau eine umfassende Checkliste entwickelt. So lernen wir Sie und Ihr Objekt sofort richtig kennen und die Übergabe und der Start funktionieren reibungslos! Unser Wechselservice in der Übersicht:

- [1] Übernahme aller Unterlagen vom bisherigen Verwalter sofort nach Bevollmächtigung
- [2] Sichtung und Aufbereitung aller Unterlagen
- [3] gründliche Gebäudeaufnahme bei Vor-Ort-Termin
- [4] Analyse sämtlicher Dienstleistungsverträge hinsichtlich Qualität und Preis
- [5] Überprüfung der Qualität von Dienstleistungen vor Ort

Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt
Tel. 06151 3600-300
Fax 06151 3600-350
info@heagwohnbau.de
www.heagwohnbau.de



HEAG 
WOHNBÄU