



# Qualifizierter Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2020

Fortschreibung des „Qualifizierten Mietspiegels 2018“  
zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für  
nicht preisgebundenen Wohnraum nach § 558d BGB



**Haus & Grund®**  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Darmstadt

**Warum noch lange rechnen? Dafür hab ich was.**

[www.mietspiegelrechner-darmstadt.de](http://www.mietspiegelrechner-darmstadt.de) | [geschaeftsstelle@haus-und-grund-darmstadt.de](mailto:geschaeftsstelle@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: 0 61 51/49 799-0  
Telefax: 0 61 51/49 799-50

[info@mieterbund-darmstadt.de](mailto:info@mieterbund-darmstadt.de)  
[www.mieterbund-darmstadt.de](http://www.mieterbund-darmstadt.de)



## Sehr geehrte Damen, Sehr geehrte Herren,

mit der vorliegenden Broschüre stelle ich Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel für Darmstadt 2020, als Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels Darmstadt 2018, vor.

Nach den gesetzlichen Regelungen sind qualifizierte Mietspiegel, im Abstand von zwei Jahren, der Marktentwicklung anzupassen. Diese Fortschreibung kann, wie im vorliegenden qualifizierten Mietspiegel 2020 für Darmstadt, auf der Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte erfolgen.

Hierfür war für uns wieder das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) tätig, welches schon die wissenschaftlichen Untersuchungen für den qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2018 durchgeführt hat.

Der Mietspiegel ist ein Instrument, das Auskunft gibt über die ortsübliche durchschnittliche Nettomiete. Er trägt maßgeblich dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten

zwischen Mietvertragsparteien und mögliche gerichtliche Auseinandersetzungen im Vorfeld zu vermeiden.

Darmstadt ist eine attraktive, dynamische Stadt mit weiterhin verstärktem Zuzug von Familien, Studierenden oder auch Einzelpersonen. Dieses macht sich seit Jahren auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt bemerkbar.

Das „Wohnungspolitische Konzept“ der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat mit einem umfangreichen Portfolio mit 21 Maßnahmen das Ziel, weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Wir setzen dabei zum Beispiel auf den sozialgeförderten Neubau mit verbindlichen Quoten (25% geringe Einkommen und 20% mittlere Einkommen), auf die Erneuerung von auslaufenden oder den Erwerb neuer Belegungsbindungen und vielen weiteren Maßnahmen.

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2020 erfolgte durch das IWU, welches die wissenschaftliche

Untersuchung zu dessen Erstellung im Jahr 2018 durchgeführt hat. In der Mietspiegelkommission haben unter anderem der Mieterbund Darmstadt Region Süd Hessen e.V. und Haus & Grund Darmstadt e.V. als Vertretungen der Mietvertragsparteien mitgewirkt. Die Mietspiegelkommission trägt den qualifizierten Mietspiegel 2020 einstimmig mit.

Ich bin mir sicher, dass auch Ihnen der fortgeschriebene qualifizierte Darmstädter Mietspiegel 2020 wieder gute Dienste leistet. Ob Sie nun vor Abschluss eines neuen Mietvertrages stehen, oder Ihr bestehendes Mietverhältnis aufgrund eines Mieterhöhungsverlangens zu prüfen ist, wird Ihnen mit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels ein helfendes Instrument an die Hand gegeben.

**Barbara Akdeniz**

Sozial- und Wohnungsdezernentin

## Zweck des Mietspiegels, Anwendungsbereich & Vorgehen

### Vorbemerkungen

Im Auftrag der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde in Zusammenarbeit mit

- dem Mieterbund Darmstadt Region Süd Hessen e. V.,
- dem Haus & Grund Darmstadt e. V.
- der bauverein AG Darmstadt für die Wohnungswirtschaft
- dem Amtsgericht Darmstadt
- der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte auf der Grundlage der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2018 nach § 558d Abs. 2 BGB für nicht preisgebundene Wohnungen in Darmstadt der nachfolgende qualifizierte Mietspiegel erstellt. Der qualifizierte 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 qualifizierten Mietspiegel ist das Gutachten der „Fortschreibung des Qualifizierten Mietspiegels Darmstadt 2018 zum Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2020“ des IWU.

### Was ist ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die auf dem freien Wohnungsmarkt gezahlten Nettomieten. Da sich die Wohnungen 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 Anbietende und Nachfragende auf dem Wohnungsmarkt. Mit Hilfe des vorliegenden qualifizierten 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 neu abgeschlossenen 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 somit 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 (sozial geförderte Wohnungen) 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 Wohlfahrtspflege 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 für Studierende oder Jugendliche in Wohnheimen 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, so dass für diese Wohnraummietverhältnisse die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d Abs. 3 BGB nicht gilt. Gleichwohl kann der qualifizierte 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 15 m<sup>2</sup> und über 165 m<sup>2</sup>
- 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 qualifizierte 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 der Nettomieten (Tabelle 1) sind in 5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nach Tabelle 1

### Tabellenwerte:

55 m<sup>2</sup>, mittlere Nettomiete 9,07 EUR/m<sup>2</sup>

### Tabellenwerte:

60 m<sup>2</sup>, mittlere Nettomiete 8,96 EUR/m<sup>2</sup>

Differenz = 0,11 EUR/m<sup>2</sup> für 5 m<sup>2</sup>,

dies entspricht 0,02 EUR/m<sup>2</sup> für 1 m<sup>2</sup>

Die Differenz von 55 m<sup>2</sup> bis 58 m<sup>2</sup> beträgt 3 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Mietpreisdifferenz von  $3 \times 0,02 \text{ EUR/m}^2 = 0,06 \text{ EUR/m}^2$ . Dieser Wert wird von 9,07 EUR abgezogen. Die Nettomiete für die Beispielwohnung mit 58 m<sup>2</sup> beträgt demnach 9,00 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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/m<sup>2</sup> nach Wohnungstyp und Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
15	19,02				
20	15,00				
25	12,73	12,86			
30	11,34	11,45			
35	10,44	10,53			
40	9,85	9,93	9,45		
45	9,45	9,52	9,09		
50	9,19	9,25	8,86		
55	9,01	9,07	8,72	8,48	
60	8,91	8,96	8,64	8,42	
65	8,85	8,90	8,61	8,40	
70	8,83	8,88	8,60	8,42	8,31
75		8,88	8,62	8,45	8,35
80		8,90	8,66	8,50	8,40
85		8,93	8,71	8,55	8,46
90		8,97	8,76	8,61	8,53
95		9,02	8,82	8,68	8,60
100		9,07	8,88	8,74	8,67
105			8,93	8,81	8,73
110			8,99	8,87	8,80
115			9,04	8,92	8,85
120			9,08	8,97	8,91
125			9,12	9,01	8,95
130			9,15	9,05	8,99
135				9,08	9,02
140				9,09	9,04
145				9,10	9,05
150				9,10	9,05
155				9,09	9,04
160				9,07	9,02
165					8,99



### **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 Wintergarten<sup>1)</sup>. 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.





---

<sup>1)</sup> 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					
<b>Küchengrundriss</b> Kochnische oder Kochgelegenheit ist Teil des Wohnraums, ohne dass die Größe und Funktionalität eines üblichen Küchenraums gegeben ist:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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).</li> <li>■ Die Funktionalität der Küche ist dann gegeben, wenn der Wasserzu- und -ablauf und der Gas- oder Starkstromanschluss vorhanden sind.</li> </ul>				-11%	

Wohnungsmerkmale/-ausstattung				
<p><b>Substandard-Grundausrüstung</b></p> <p>Außentoilette ODER fehlendes Badezimmer ODER fehlende Heizung ODER Holz-/Kohle-/Öleinzelföfen ODER unbeheizbarer Wohn-/Schlafraum ODER fehlendes Warmwasser im Bad oder in der Küche.</p> <p>Das Warmwasser muss mit geringem zeitlichen Vorlauf mit ausreichender Temperatur und Menge bereitstehen.</p>			- 10%	
<p><b>Über Putz liegende Leitungen</b></p> <p>In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume oder in Küche oder Bad auf Putz liegende unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen bzw. -installationen.</p> <p>Es reicht das Vorhandensein eines Merkmals (Wasser-, Gas- oder Heizungsrohrleitungen bzw. Elektroverkabelungen).</p>			- 5%	
<p><b>Hochwertiger Fußboden</b></p> <p>In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Massivparkett oder Massivholzdielen.</p>	7%			
<p><b>Einfacher Fußboden</b></p> <p>In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume ODER in der Küche ODER im Bad Linoleum, PVC-Belag, Teppich oder sonstige unüblichen Fußböden.</p>			- 8%	
<p><b>Dachterrasse</b></p> <p>Zu berücksichtigen sind nur Dachterrassen mit einer Tiefe von 2 Meter und mehr. Mit der Tiefe ist die kürzere Seite der beiden Flächenseiten gemeint.</p> <p>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><b>Umfangreiche und moderne Einbauküche</b></p> <p>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.</p> <p>In der Regel verfügen umfangreiche Einbauküchen über eine Arbeitsfläche von mindestens 1,80 Meter Länge, bei größeren Wohnungen ist die Arbeitsfläche entsprechend länger.</p> <p>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				
<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b> 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 %			
<b>Hochhaus</b> Gebäude mit 7 und mehr Geschossen (einschließlich Erdgeschoss, aber ohne schräges Dachgeschoss und ohne Souterrain)			- 6 %	
<b>Aufzug</b> Aufzug in Gebäuden mit bis zu 6 Geschossen, sofern die Wohnung im 1. bis 5. Obergeschoss oder im Dachgeschoss liegt.	8 %			
<b>Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes</b> Zuschlag nicht kombinierbar mit der grundlegenden Badezimmermodernisierung: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre,</li> <li>■ die zu einem Zustand führt, der einem Neubau vergleichbar ist, und</li> <li>■ 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)</li> </ul> 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 %			
<b>Grundlegende Badezimmermodernisierung</b> Zuschlag bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad bei Modernisierung: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ innerhalb der letzten 10 Jahre MIT</li> <li>■ Anbringung neuer feuchtigkeitsunempfindlicher Oberflächen im Spritzwasserbereich (i. d. R. Fliesen) UND</li> <li>■ Erneuerung der Sanitärobjekte.</li> </ul> Zuschlag nur anwendbar, wenn: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Baujahr der Wohnung bis 2009</li> <li>■ Bad mindestens 4 m<sup>2</sup> groß</li> <li>■ Waschbecken vorhanden,</li> <li>■ Fußboden aus keramischen Fliesen, Naturstein, Terrazzo o.ä.</li> <li>■ Fenster oder mechanische Belüftung vorhanden.</li> </ul> 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	%	%
<b>Energetisch besonders hochwertiger Neubau</b> (Baujahr ab 1995) <ul style="list-style-type: none"> <li>Passivhausstandard ODER</li> <li>3-Scheiben-Verglasung ODER</li> <li>Nutzung regenerativer Energien (Wärmepumpe, thermische Solaranlage) ODER</li> <li>wärmetechnisch besonders gute Außenwand (mindestens 13 cm Dämmstoffstärke oder U-Wert höchstens 0,26) ODER</li> <li>Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m<sup>2</sup>a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m<sup>2</sup>a Endenergie ohne Warmwasser)</li> </ul>	5%	
<b>Umfangreich verbesserte energetische Gebäudebeschaffenheit im Altbau</b> (Baujahr bis 1995) <ul style="list-style-type: none"> <li>Passivhausstandard ODER</li> <li>mindestens 12 Maßnahmenpunkte aus Tabelle 4 ODER</li> <li>Energieausweis mit Bedarfskennwert (höchstens 80 kWh/m<sup>2</sup>a Endenergie mit Warmwasser bzw. 53 kWh/m<sup>2</sup>a Endenergie ohne Warmwasser)</li> </ul>	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/m<sup>2</sup> und Monat**

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

## 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 qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2020 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**<sup>2)</sup>. Ein niedriger Endenergiebedarfskennwert entspricht dabei einer guten energetischen Beschaffenheit und in der Regel geringen Heizkosten und höherem thermischen Komfort.

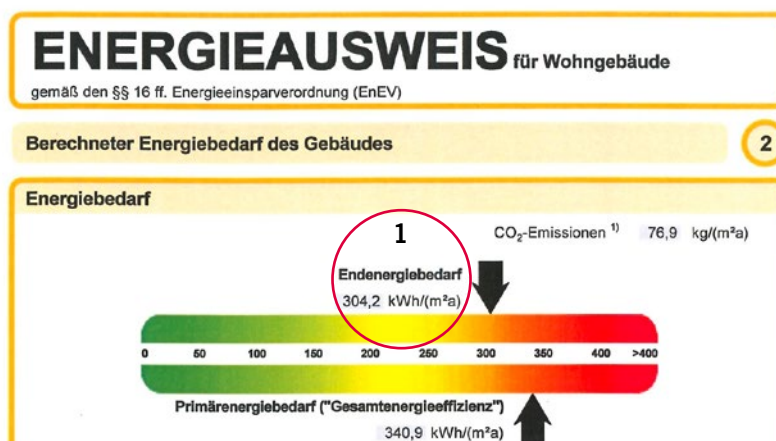
Der Endenergiebedarf kann direkt aus dem Energiebedarfsausweis abgelesen werden (1). Um festzustellen, ob die Wohnung die Voraussetzungen zur

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

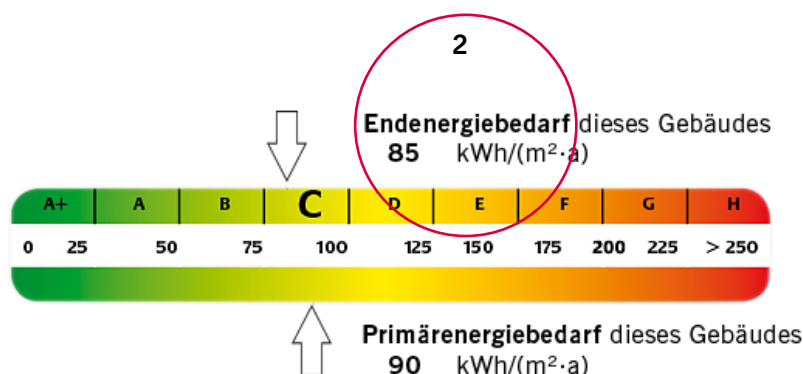
Hierbei ist zu beachten, dass bei zentraler Warmwasserbereitung die höhere Bedarfsgrenze in Tabelle 2 heranzuziehen ist, während bei Wohnungen mit dezentraler Warmwasserbereitung der jeweils niedrigere Wert maßgeblich ist. Ob eine zentrale Warmwasserversorgung besteht, ist ebenfalls einfach aus dem Energiebedarfsausweis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

versorgt.<sup>3)</sup> 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 qualifizierten Mietspiegel nicht verwendet werden können. Der Energieverbrauch wird nicht im Rahmen einer Berechnung ermittelt, sondern basiert auf dem Heizverhalten einzelner Mieterinnen/ Mietern. Er erlaubt daher keine objektive Einstufung der energetischen Beschaffenheit einer Mietwohnung im qualifizierten 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-

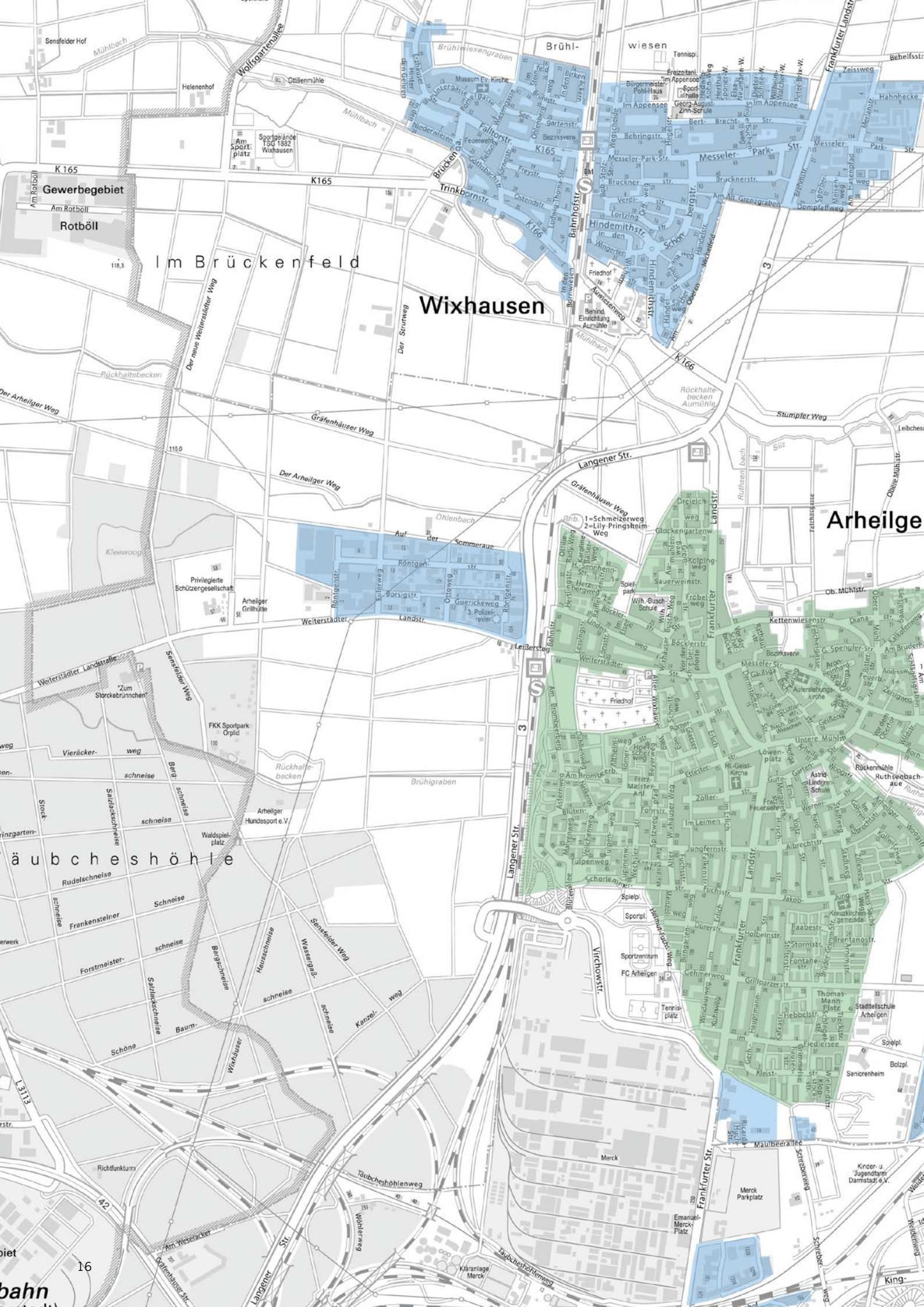
reichten Maßnahmenpunkte an anderer Stelle erreicht werden (z.B. Thermosolaranlage und 3-Scheiben-Verglasung statt der Dachdämmung).

<sup>2)</sup> 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)

<sup>3)</sup> 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



Sensfelder Hof

Helenehof

Wolfsgrabenallee

Sportplatz  
TSG 1892  
Wixhausen

K 165

Gewerbegebiet

Am Rotböll

Rotböll

118,3

Im Brückenfeld

Wixhausen

Brühl-

wiesen

Der Arheilger Weg

Rückhaltebecken

Der neue Weiterstädter Weg

Gräfenhäuser Weg

Der Arheilger Weg

Weiterstädter

Weiterstädter Landstraße

Sensfelder Weg

FKK Sportpark  
Orplid

Vierräckerweg

Bergschneise

Rückhaltebecken

Arheilger Hundesport e.V.

äubcheshöhle

Rudelschneise

Schneise

Forstmeister-

schneise

Schöne

Baum-

Wassergäß

Wixhäuser

Kanzelweg

Richtfunkturn

42

Am Wesselaer

Wahlweg

Langener Str.

bahn

16

Kürranlage Merck

Taubcheshöhleweg

Langener Str.

Frankfurter Str.

Merck Parkplatz

Kindert. u. Jugendfarm Darmstadt e.V.

Auf der Sommeraue

Langener Str.

Gräfenhäuser Weg

Dreieichweg

Arheilgen

Waldspielplatz

Frankensteiner

Forstmeister-

Schöne

Richtfunkturn

bahn

42

Am Wesselaer

Wahlweg

Langener Str.

Kürranlage Merck

Taubcheshöhleweg

Langener Str.

Frankfurter Str.

Merck Parkplatz

Kindert. u. Jugendfarm Darmstadt e.V.

Auf der Sommeraue

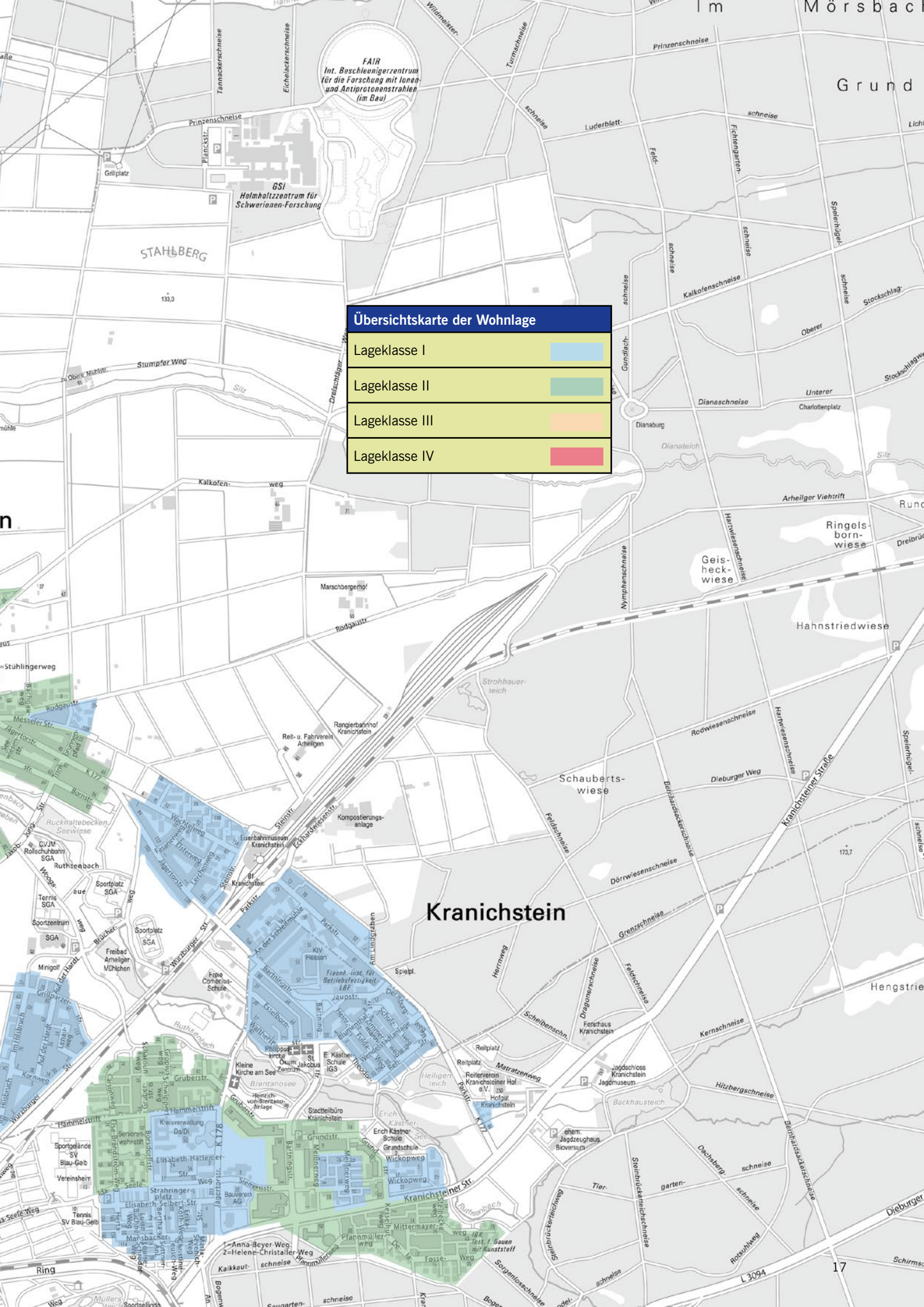
Langener Str.

Gräfenhäuser Weg

Dreieichweg

Arheilgen

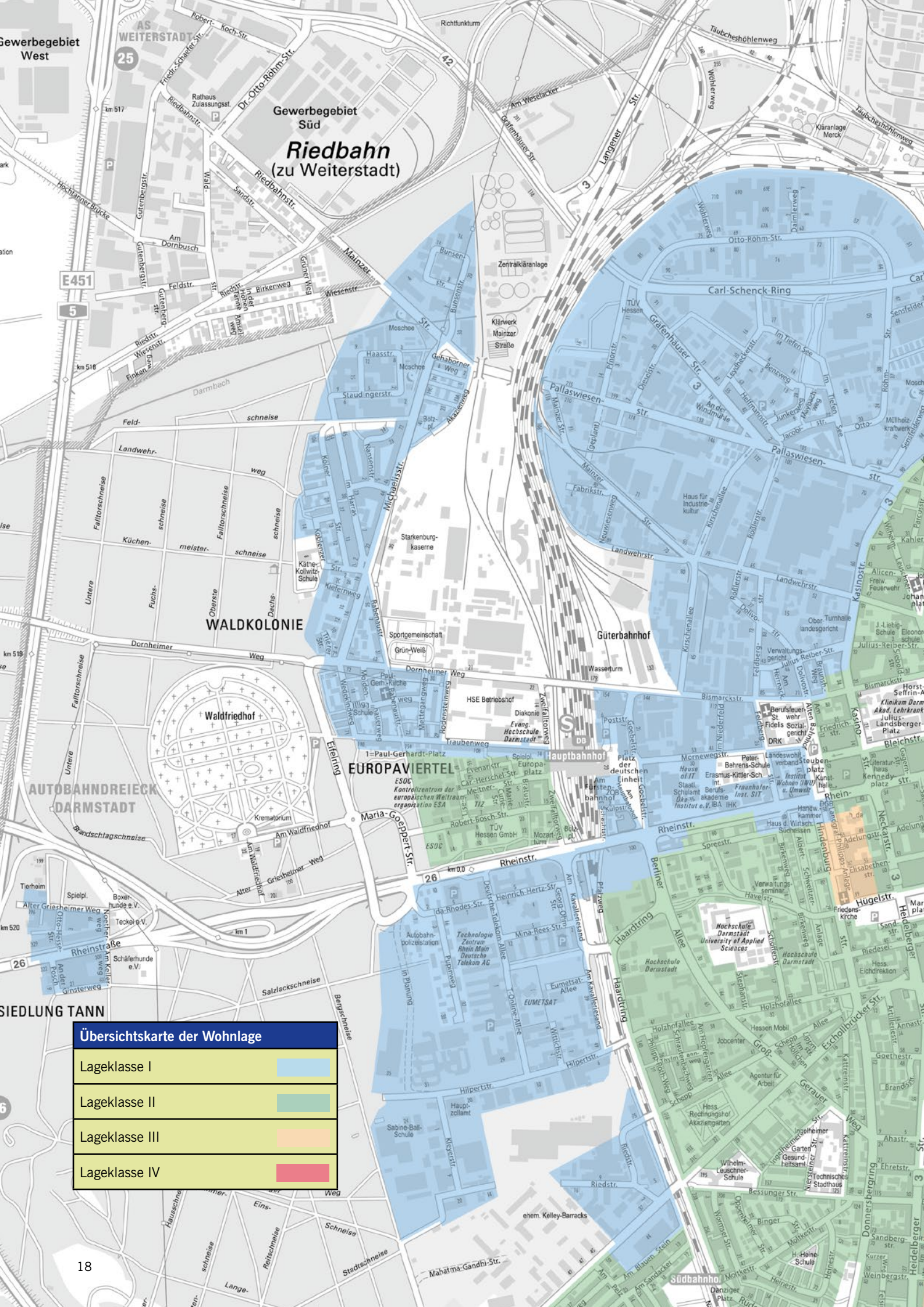




**Übersichtskarte der Wohnlage**

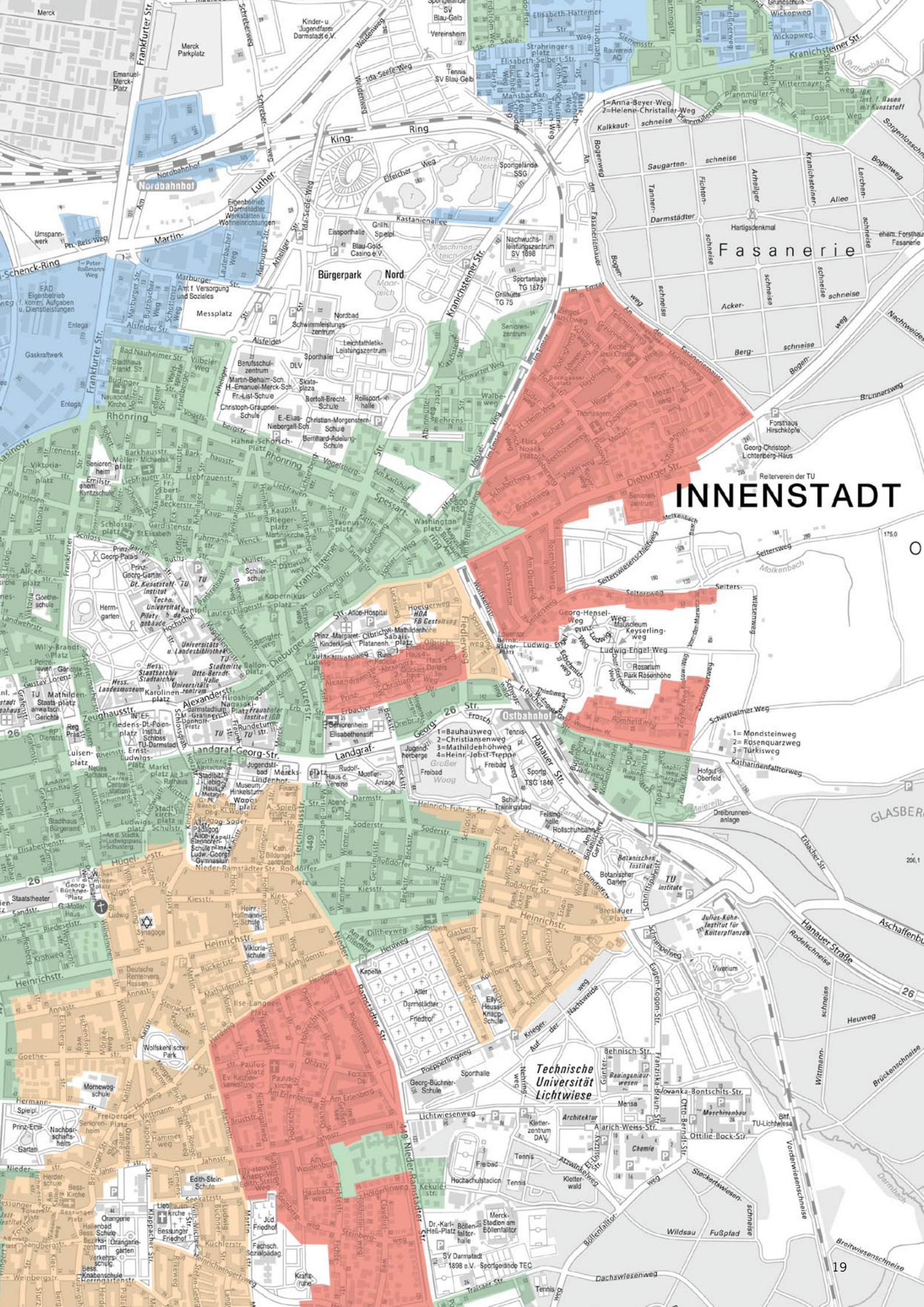
Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	

**Kranichstein**



**Übersichtskarte der Wohnlage**

Lageklasse I	
Lageklasse II	
Lageklasse III	
Lageklasse IV	



# INNENSTADT

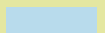
**Technische Universität Lichtwiese**





## Übersichtskarte der Wohnlage

Lageklasse I



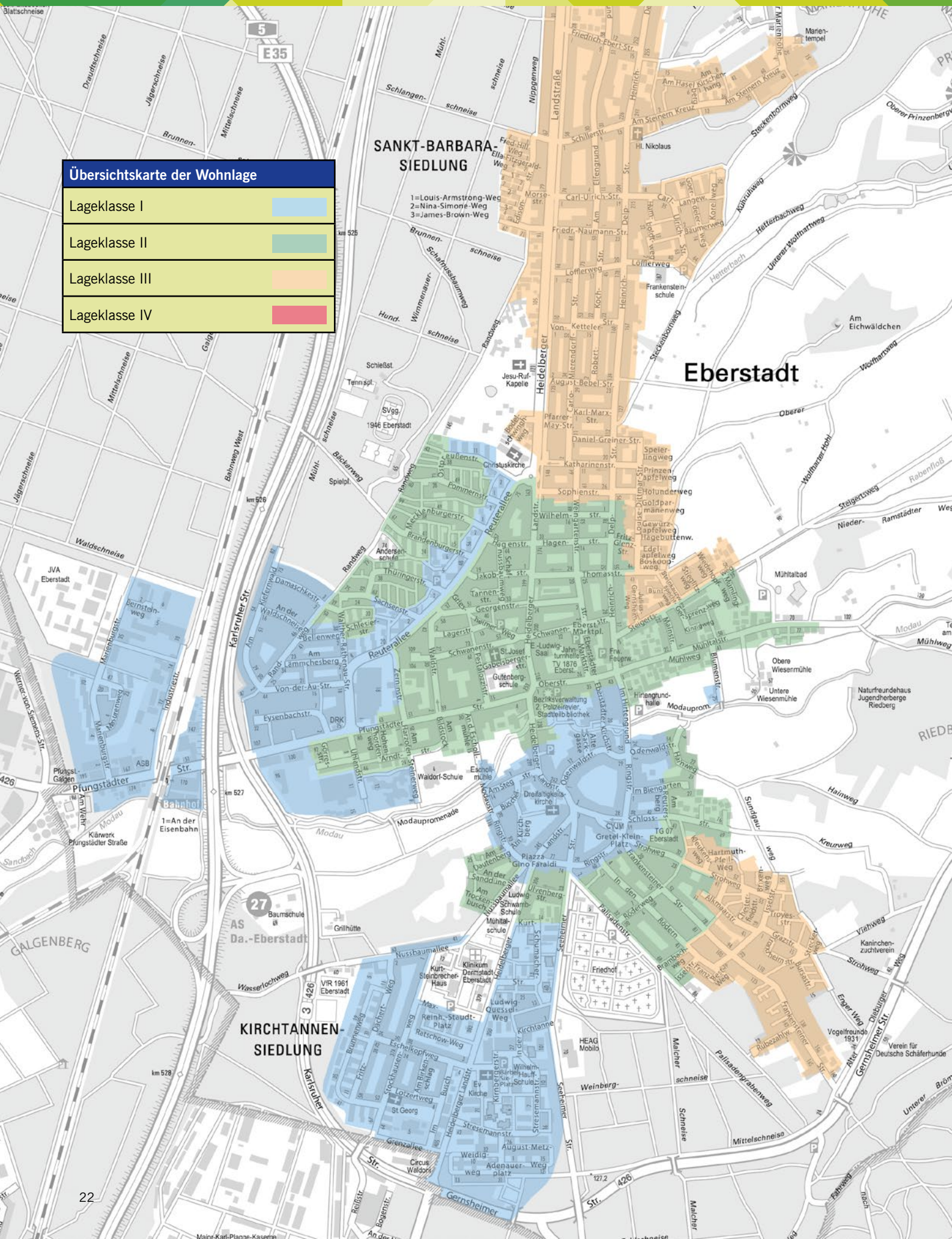
Lageklasse II



Lageklasse III



Lageklasse IV



### SANKT-BARBARA-SIEDLUNG

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

### Eberstadt

### KIRCHTANNEN-SIEDLUNG



Für Ihre Notizen

## Anhang: Rechtslage

### **Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)**

„(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.“

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 23.09.2019 bestimmt, dass in Darmstadt – befristet bis zum 26.11.2020 – die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 15 Prozent erhöht werden darf.<sup>4)</sup>

„(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.“

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 (§ 558a BGB)**

„(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.“

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 die Mieterin/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)**

Zum 01.04.2020 trat das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn in Kraft. Damit wurden die Länder, erneut befristet für fünf Jahre ermächtigt, ein oder mehrere Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung der Mietpreisbremse durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Bislang konnten entsprechende Verordnungen nur bis Ende des Jahres 2020 erlassen werden.<sup>4)</sup> Das Gesetz erweitert zudem den

Anspruch von Mieterinnen/Mietern auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn.

Die Landesregierung hat mit der „Hessischen Verordnung zu Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ im Sinne des §556d Abs.2 BGB vom 11.06.2019 bestimmt, dass im gesamten Stadtgebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt – befristet bis zum 26.11.2020 – 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)

---

<sup>4)</sup> *Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des neuen „Qualifizierten Mietspiegels 2020“ lagen die Änderungen der Zeiträume durch die hessische Landesregierung noch nicht vor.*

## Amt für Wohnungswesen – ein Wort zu unserer Arbeit

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

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

<b>Mietspiegel</b>	Tel. 13-2796	<b>Wohnungsvermittlung</b>	
<b>Wohngeld</b>		<b>A – Brg</b>	Tel. 13-21 97
<b>A – Bat</b>	Tel. 13-2791	<b>Brh – Gre</b>	Tel. 13-2751
<b>Bau – D</b>	Tel. 13-2749	<b>Grf – Man</b>	Tel. 13-2433
<b>E – Her</b>	Tel. 13-2798	<b>Mao – Schm</b>	Tel. 13-2790
<b>Hes – Kg</b>	Tel. 13-3333	<b>Schn – Weg</b>	Tel. 13-2750
<b>Kh – Ln</b>	Tel. 13-2737	<b>Weh – Z</b>	Tel. 13-4056
<b>Lo-Nd</b>	Tel. 13-2792	<b>Fehlbelegungsabgabe</b>	
<b>Ne – Scg</b>	Tel. 13-3011	<b>Adelungstraße –</b>	
<b>Scha – U</b>	Tel. 13-3252	<b>Franklinstraße 22</b>	Tel. 13-4055
<b>V – Z</b>	Tel. 13-2748	<b>Franklinstraße 24 –</b>	
<b>Widersprüche</b>	Tel. 13-2748	<b>Pallaswiesenstraße</b>	Tel. 13-4057
		(mit Rhönring)	
<b>Bauförderung</b>	Tel. 13-2738	<b>Pankratiusstraße –</b>	
		<b>Zweifalltorweg</b>	Tel. 13-4056
		(ohne Rhönring)	

## Weitere Kontaktadressen

**Mieterbund Darmstadt  
Region Südhessen e. V.**  
Nieder-Ramstädter Str. 209  
64285 Darmstadt  
Telefon: (061 51) 497 99-0  
Telefax: (061 51) 497 99-50  
[www.mieterbund-darmstadt.de](http://www.mieterbund-darmstadt.de)

**Haus & Grund Darmstadt e. V.**  
Landwehrstr. 1  
64293 Darmstadt  
Telefon: (061 51) 1793-5  
Telefax: (061 51) 1793-93  
[www.haus-und-grund-darmstadt.de](http://www.haus-und-grund-darmstadt.de)

**WI-Bank  
Hauptstandort**  
OMEGA-HAUS A (Kaiserlei-Kreisel)  
Strahlenbergstraße 11  
63067 Offenbach  
Telefon: (069) 91 32-03  
Telefax: (069) 91 32-46 36  
[www.Wibank.de](http://www.Wibank.de)

**Kreditanstalt für Wiederaufbau**  
Palmengartenstraße 5-9  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: (069) 74 31-0  
Telefax: (069) 74 31-29 44  
[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## Impressum

**Herausgeber**  
Magistrat der  
Wissenschaftsstadt Darmstadt  
  
Amt für Wohnungswesen  
Frankfurter Str. 71  
Telefon (061 51) 13-27 96  
E-Mail [wohnungsamt@darmstadt.de](mailto:wohnungsamt@darmstadt.de)  
Internet [www.darmstadt.de](http://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](http://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](mailto:feedback@manok.de) | [www.manok.de](http://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](http://www.phr.de)

