

MIETSPIEGEL

(einfacher Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch)

für das Stadtgebiet von Offenbach am Main

Stand: 01.01.2022



Bild: Hafenviertel von Offenbach am Main
Foto: Tim Wendel

Herausgeber:

Mieterbund Offenbach e.V.

**Haus & Grund Offenbach/Main, Eigentümerschutz- Gemeinschaft, Verein der Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.**

Magistrat der Stadt Offenbach a. M. -Wohnungs-, Versicherungs- und Standesamt-

Allgemeines

Nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung unter folgenden Voraussetzungen verlangen:

- Die Miete muss seit mindestens einem Jahr unverändert sein.
- Die geforderte Miete darf die üblichen Mieten nicht übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind.
- Besonderheit: ab dem 08.10.2014 zählt die Stadt Offenbach zu den Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Abs.3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch, somit darf die Miete sich innerhalb von 3 Jahren insgesamt um nicht mehr als 15 % erhöhen. Sollte Wohnungseigentum nach dem 31.08.2019 umgewandelt worden sein, gilt zusätzlich eine verlängerte Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB von 8 Jahren.
Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 25.11.2025 außer Kraft (vgl. Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Hessen 2021, Seite 802)

Das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist in Textform zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann der Vermieter insbesondere Bezug nehmen auf

- einen Mietspiegel oder
- die Auskunft aus einer Mieterdatenbank oder
- ein von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstelltes Gutachten oder
- die entsprechenden Mieten für mindestens drei vergleichbare Wohnungen (Vergleichswohnungen).

Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Hat der Mieter die Zustimmung erteilt, ist die erhöhte Miete vom dritten Kalendermonat an, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, zu zahlen.

Beispiel:	Zugang des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter am: Zustimmungsfrist für den Mieter: bei erteilter Zustimmung: bei nicht erteilter Zustimmung:	<u>12. Mai,</u> <u>bis zum 31. Juli,</u> <u>erhöhte Miete gilt ab 1. August,</u> <u>Klagefrist für den Vermieter bis zum 31. Oktober.</u>
------------------	--	--

Der Mietspiegel wurde nach den, den Herausgebern vorliegenden Mietwerten sowie deren Marktkennntnis erstellt. Als Grundlage dienen bei dieser Tabelle Mietvertragsdaten von Wohnungen des gesamten Stadtgebietes in der Größe zwischen 35 und 100 qm Wohnfläche, deren Mieten innerhalb der letzten 6 Jahre neu festgesetzt oder geändert worden sind.

Der Mietspiegel soll dazu dienen, Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern zu erleichtern. Das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand soll hierdurch transparent gemacht werden, um Streitigkeiten, die sich aus Unkenntnis des Preisgefüges ergeben können, zu vermeiden.

In Mietprozessen soll der Mietspiegel den Mietrichtern neben den anderen gesetzlich zugelassenen Beweismitteln bei der Urteilsfindung als Entscheidungshilfe dienen. Außerdem sollen Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall durch die Anwendung des Mietspiegels eingespart werden.

In Anbetracht der besonderen Situation des Offenbacher Wohnungsmarktes sind die in der Tabelle angegebenen Werte auf Wohnungen anderer Gemeinden nicht übertragbar.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sollen Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Der vorliegende Mietspiegel stellt die Fortschreibung des Mietspiegels vom 01.01.2020 dar. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch. Der Mietspiegel gilt, bis ein neuer Mietspiegel veröffentlicht wird.

Die Mieterschutzverordnung (verlängerte Kündigungsbeschränkung) des Landes Hessen vom 26.11.2020 gilt auch für das Stadtgebiet von Offenbach am Main.

Anwendungsbereich

Die in dem Mietspiegel aufgeführten Werte gelten ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 100 Quadratmetern in Mehrfamilienhäusern. Großwohnungen und Appartements mit Sonderausstattung sowie mit vollständiger Möblierung sind in dem Mietspiegel nicht berücksichtigt. Für solche Wohnungen ist aufgrund der zu geringen Anzahl eine statistische Auswertung nicht möglich. Die ortsübliche Miete kann nach den Verfahren im Kapitel „Allgemeines“ ermittelt werden.

Für öffentlich geförderte Wohnungen, auf die die Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes anzuwenden sind (Sozialwohnungen) oder für Wohnungen, für die aus anderen Gründen nur eine Kostenmiete erhoben werden darf, findet der Mietspiegel keine Anwendung.

Diese Mietwerttabelle findet für Vermietungen von Neubauwohnungen nach Baujahr 2017 noch keine Anwendung. Mieterhöhungen, die mit Vergleichswohnungen oder Sachverständigenutachten begründet sind, sind möglich.

Vergleichskriterien

Baujahre (Bezugsfertigkeit)

- bis 1960 bezugsfertig geworden bis zum 31.12.1960 (Buchst. a - c)
- von 1961 bis 1978 bezugsfertig geworden vom 1.1.1961 bis 31.12.1978 (Buchst. d - f)
- von 1979 bis 1994 bezugsfertig geworden vom 1.1.1979 bis 31.12.1994 (Buchst. g - i)
- von 1995 bis 2007 bezugsfertig geworden vom 1.1.1995 bis 31.12.2007 (Buchst. k - m)
- von 2008 bis 2017 bezugsfertig geworden vom 1.1.2008 bis 31.12.2017 (Buchst. n - p)

Wohnlagen

Zur Einordnung der Wohnlage dienen die nachfolgend genannten Kriterien; andere Kriterien wie z.B. Anbindung an öffentlichen Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind hier nicht berücksichtigt. Der allgemein vorhandene Fluglärm kann bei den einzelnen Wohnlagen nicht berücksichtigt werden, da hiervon, je nach Wetterlage, praktisch alle Stadtgebiete betroffen sind.

einfache Wohnlage: (Spalten 1 und 2)

Wohnungen in Gebieten mit Gewerbebetrieben, von denen außergewöhnliche Geräusch- oder Geruchsbelästigungen ausgehen oder Wohnungen, die durch ihre Lage an verkehrsreichen Durchgangsstraßen oder Bahnlinien im Wohnwert stark gemindert sind oder Wohnungen in Straßen mit kompakter Bebauung, es fehlen Grün- und Freiflächen.

mittlere Wohnlage: (Spalten 3 und 4)

Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile. Diese Wohngebiete sind im Allgemeinen dicht bebaut, jedoch ohne besondere Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch.

gute Wohnlage: (Spalten 5 und 6)

Diese Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine vorwiegend aufgelockerte Bebauung in ruhiger, aber verkehrsgünstiger Lage ohne wesentlich störenden Durchgangsverkehr mit ausreichenden Grün- und Freiflächen.

Wohnungsausstattung

- Wohnungen mit Bad oder Dusche und Heizung (Spalten 1, 3 oder 5)
- Wohnungen mit Bad oder Dusche oder Heizung (Spalten 2, 4 oder 6)

Heizung ist eine vom Vermieter zur Verfügung gestellte Heizmöglichkeit, die von einer zentralen Brennstelle die Wohnung oder das Gebäude beheizt.

Mietwerte

Bei den im Mietspiegel angegebenen Spannen handelt es sich um die sogenannten Kaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche ausschließlich aller Betriebs- und Nebenkosten.

Unter Berücksichtigung wertmindernder und/oder wertverbessernder Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen den in der Tabelle genannten Spannenwerten. Bei Wohnungen mit Standardausstattung der entsprechenden Baualtersklasse ohne wertmindernde/wertverbessernde Merkmale stellt der unter den Spannen angegebene Betrag den Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Wohnungen mit besonderen wertverbessernden Merkmalen (zum Beispiel: separate Toilette, Schallschutzfenster, hochwertige Fußbodenbeläge) sind über, Wohnungen mit besonderen wertmindernden Merkmalen (zum Beispiel: einfach verglaste Fenster, nicht gefliestes Bad, ohne Bad und ohne Heizung) unter diesem Durchschnittswert innerhalb der angegebenen Spannen einzuordnen. Der Gesamtzustand sowie der energetische Zustand des Hauses sind in die Beurteilung mit einzuschließen.

Modernisierung

Bei vom Vermieter durchgeführten baulichen Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken, kann die jährliche Miete

- a) gem. § 559 BGB um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Absolut dürfen die Mieten modernisierter Wohnungen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 3 Euro pro Quadratmeter steigen. Bei Wohnungen mit einer Miete bis 7 Euro pro Quadratmeter darf der Vermieter sogar nur um 2 Euro anheben. Diese Regelung aus dem Mietrechtsanpassungsgesetz gilt seit dem 01.01.2019 (§ 559 Abs. 3a BGB); ein gleichzeitiges Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ist dann ausgeschlossen.
- b) Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je nach Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zwischen dem Mittelwert und dem oberen Spannenwert der zu Grunde zu legenden Baualtersklasse, Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage.

Beispiel für b3): Modernisierung einer 70 qm großen, mit Bad und Heizung ausgestatteten Wohnung in einem 1940 bezugsfertig gewordenen Haus der mittleren Wohnlage:
Vorher: 7,15 €
Nachher: 7,15 € bis 8,85 €

Bei einer Vollmodernisierung kann die Wohnung in die Baualtersklasse eingeordnet werden, innerhalb derer die Modernisierung vorgenommen wurde. Eine Vollmodernisierung liegt vor, wenn das Gebäude und die Wohnungen mit wesentlichen Aufwendungen auf einen neuzeitlichen Standard gebracht wurden. Wesentliche Aufwendungen sind in der Regel ein Drittel der Aufwendungen für einen vergleichbaren Neubau. Die Ausstattung der Wohnungen, der Installationen, des Wohnungsabschlusses mit Vorraum, des Treppenhauses, der Außenfassade des Gebäudes sowie des gesamten Erscheinungsbildes des Anwesens müssen dabei einem vergleichbaren Neubau entsprechen.

Wohnflächenverordnung (WoFIV / auszugsweise)

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn Sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume: Zubehörräume, insbesondere: Kellerräume; Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung; Waschküchen; Bodenräume; Trockenräume; Heizungsräume; Garagen und Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von: Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrandungen; Fuß-, Sockel- und Schrammleisten; fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- und Duschwannen; freiliegenden Installationen; Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von: Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen; Treppen mit mehr als 3 Steigungen und deren Treppenabsatz; Türnischen; Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis um Fußboden herunterreichen.

Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln (hier bitte Vorschriften des § 3 WoFIV beachten).

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig;
- von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte;
- von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte;
- von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Die in der folgenden Tabelle angegebenen Wohnungsgrößen basieren auf der Ermittlung nach der WoFIV.

Miet- spiegel 2022 für das Stadt- gebiet Offenbach am Main		WOHNLAGE					
		EINFACH		MITTEL		GUT	
Größe		mit Bad oder Dusche und mit Heizung	mit Bad oder Dusche oder Heizung	mit Bad oder Dusche und mit Heizung	mit Bad oder Dusche oder Heizung	mit Bad oder Dusche und mit Heizung	mit Bad oder Dusche oder Heizung
		1	2	3	4	5	6
Baualter (Bezugsfertigkeit) bis 1960							
35-59 qm	a	5,10 – 8,20 6,65	4,20 – 7,30 5,75	5,40 – 9,10 7,25	4,65 – 7,45 6,05	6,65 – 10,05 8,35	5,65 – 8,40 7,05
60-79 qm	b	4,95 – 8,05 6,50	4,10 – 7,20 5,65	5,45 – 8,85 7,15	4,45 – 7,35 5,90	6,40 – 10,00 8,20	5,55 – 8,25 6,90
80-100 qm	c	4,75 – 7,95 6,35	4,00 – 7,00 5,50	5,25 – 8,95 7,10	4,30 – 7,10 5,70	6,35 – 9,85 8,10	5,50 – 8,20 6,85
Baualter (Bezugsfertigkeit) von 1961 bis 1978							
35-59 qm	d	5,95 – 8,45 7,20	5,85 – 7,25 6,55	6,80 – 10,20 8,50	5,90 – 8,30 7,10	7,45 – 10,05 8,75	6,60 – 9,20 7,90
60-79 qm	e	5,60 – 8,30 6,95	5,55 – 7,35 6,45	6,70 – 9,80 8,25	5,85 – 8,15 7,00	7,20 – 9,80 8,50	6,40 – 9,00 7,60
80-100 qm	f	5,65 – 8,30 7,00	5,45 – 7,25 6,35	6,60 – 9,70 8,15	5,60 – 8,10 6,85	7,15 – 9,45 8,40	6,20 – 8,50 7,35
Baualter (Bezugsfertigkeit) von 1979 bis 1994							
35-59 qm	g	6,50 – 8,70 7,60		7,90 – 10,40 9,15		8,65 – 11,65 10,15	
60-79 qm	h	6,65 – 8,55 7,60		7,80 – 10,20 9,00		8,25 – 11,25 9,75	
80-100 qm	i	6,80 – 8,40 7,60		7,55 – 10,05 8,80		8,10 – 11,10 9,60	
Baualter (Bezugsfertigkeit) von 1995 bis 2007							
35-59 qm	k	7,55 – 9,70 8,60		8,55 – 11,25 9,90		9,35 – 12,15 10,75	
60-79 qm	l	7,30 – 9,60 8,45		8,60 – 11,10 9,85		9,25 – 12,15 10,70	
80-100 qm	m	7,10 – 9,40 8,25		8,45 – 10,95 9,70		9,15 – 12,05 10,60	
Baualter (Bezugsfertigkeit) von 2008 bis 2017							
35-59 qm	n	8,70 – 10,70 9,70		10,20 – 12,00 11,10		11,20 – 13,00 12,10	
60-79 qm	o	8,50 – 10,30 9,40		10,00 – 12,00 11,00		10,40 – 12,80 11,60	
80-100 qm	p	8,40 – 10,00 9,20		10,00 – 11,40 10,70		10,20 – 12,60 11,40	

Die oben in der Tabelle genannten Beträge sind €-Werte.

1 € entspricht 1,95583 DM