



Qualifizierter Mietspiegel für die Wissenschaftsstadt Darmstadt 2026

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
für nicht preisgebundenen Wohnraum nach § 558d BGB

Mietspiegelrechner
Darmstadt
neu für
2026

www.mietspiegelrechner-darmstadt.de | info@hug-da.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Darmstadt

Warum noch lange rechnen? Dafür hab ich was.

www.mietspiegelrechner-darmstadt.de | info@hug-da.de



Mieterbund
Darmstadt Region Südhessen e.V.

Miete zu hoch?
Wir prüfen Ihre Mieterhöhung!



Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

Telefon: 061 51/49 799-0
Telefax: 061 51/49 799-50

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



Liebe Nutzende des neuen qualifizierten Mietspiegels,

mit der vorliegenden Broschüre stelle ich Ihnen den neuen Qualifizierten Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2026 vor.

In der eigens dafür geschaffenen Mietspiegelkommission haben unter meiner Leitung das für die wissenschaftlichen Untersuchungen beauftragte Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), der Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V., der Verein Haus & Grund Darmstadt e. V., Vertretende des Amtsgerichts Darmstadt, der bauverein AG für die Wohnungswirtschaft, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Immobilienwerte sowie das Amt für Wohnungswesen mitgewirkt. Den Beteiligten gilt mein Dank.

Seit der Gesetzesreform im Jahr 2021 ist die Erstellung von Mietspiegeln für alle Städte mit mehr als 50.000 Einwohnenden verpflichtend. Seit dem Jahr 1977 lässt die Wissenschaftsstadt Darmstadt fundiert die Entwicklung der Mietpreise in Form eines Mietspiegels und seit dem Jahr 2003 in Form eines qualifizierten Mietspiegels erheben. In den qualifizierten Mietspiegel fließen nach der gesetzlichen Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) die Mieten ein, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder durch eine Mieterhöhung der Grundmiete erhöht wurden. Mieterhöhungen durch die

Abrechnung der Betriebskosten werden nicht berücksichtigt. Sozial geförderte Wohnungen, deren Mieten durch Gesetz oder Förderzusage festgelegt wurden, dürfen leider nicht berücksichtigt werden.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist weiterhin eine attraktive, dynamische Stadt mit verstärktem Zuzug von Familien, Studierenden und auch Einzelpersonen. Dies macht sich seit Jahren auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt bemerkbar. So beliebt das Wohnen in unserer Stadt ist, so teuer ist es leider in manchen Bereichen auch. Gerade in der heutigen Zeit, bedingt unter anderem durch die Inflation, der allgemeinen Verteuerung des Bauens und der Zinsentwicklung, stellt das viele Menschen vor große Herausforderungen.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine gesetzliche Möglichkeit, für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau. Es ist bedauerlich, dass er nicht verpflichtend für Erstvermietungen von Neubauwohnungen anzuwenden ist. Diese Tatsache sollte durch den Bundesgesetzgeber geändert werden, so dass auch hier Mieten gedämpft werden. Besonders wünsche ich mir, dass der Mietspiegel von Vermietenden für alle Berechnungen, auch für zukünftige Erstvermietungen, genutzt wird.

Mietvertragsparteien brauchen Orientierung und Rechtssicherheit, welcher Mietpreis angemessen ist. Dazu dient der qualifizierte Mietspiegel. Er ist ein Instrument, welches Auskunft über die ortsübliche Nettokaltmiete gibt. Ich hoffe, dass auch dieser neue qualifizierte Mietspiegel Ihnen bei der Berechnung Ihrer Miete, bei der Prüfung einer Mieterhöhung Ihres bestehenden Mietverhältnisses oder als Berechnungshilfe nach der Mietpreisbremse als Unterstützung dient.

Hierbei ist mir besonders wichtig, dass alle zu ihrem Recht kommen und über die bestehenden Beratungsmöglichkeiten informiert sind. Bei Fragen steht Ihnen das Amt für Wohnungswesen gerne fachkompetent helfend zur Seite, den Kontakt finden Sie auf der letzten Seite dieser Broschüre.

Mein Dank richtet sich an alle, die an den Befragungen teilgenommen haben, um somit die Neuerstellung des Qualifizierten Mietspiegels der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2026 zu ermöglichen.

A handwritten signature in black ink that reads "Barbara Akdeniz". The signature is written in a cursive, flowing style.

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin
Sozial- und Wohnungsdezernentin

Zweck des Mietspiegels, Anwendungsbereich & Vorgehen

Vorbemerkungen

Im Auftrag der Wissenschaftsstadt 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, Stichprobenziehung mit Stichtag 01.11.2025, nicht preisgebundener Wohnungen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt erstellt. Der qualifizierte Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Basis für den neuen qualifizierten Mietspiegel ist das Gutachten des IWU.

Was ist ein Mietspiegel?

Ein qualifizierter 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 qualifizierten Mietspiegel mit Zu- und Abschlägen entsprechend unterschiedliche Mietpreise ausgewiesen. Der qualifizierte Mietspiegel schafft somit Markttransparenz für Anbietende wie Nachfragende auf dem freien 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 qualifizierten 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 qualifizierte Mietspiegel gilt für alle bestehenden Wohnraummietverhältnisse, die der Regulierung des § 558 BGB unterliegen, mit Ausnahme der in § 558 Abs. 2, Satz 2 BGB und in § 549 Abs. 2 und Abs. 3 BGB genannten Mietverhältnisse.

Der qualifizierte 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, der nur zum zeitlich und inhaltlich bestimmten, vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde (z. B. Ferienwohnungen).
- Der gemietete Wohnraum umfasst keine vollständige Wohnung (z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder in der Wohnung des Vermietenden, 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 Mietenden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat, z. B. Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ (§ 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 des Vermietenden, z. B. Verpflegung oder Betreuung, abdeckt.

Für die folgenden Fälle kann ebenfalls keine gesicherte Aussage über deren ortsübliches Entgelt getroffen werden, sodass 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.
- Wohnungen ohne vom Vermietenden gestellte Heizung.
- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 15 m² und über 195 m².

Der Mietspiegel wird jedoch auch auf möblierten Wohnraum angewendet. In diesem Fall wird zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete nach diesem Mietspiegel ermittelt („Leerraummiete“). Anschließend wird ein angemessener Zuschlag für die Möblierung hinzugefügt. Umfang und Qualität von Möblierungen fallen sehr unterschiedlich aus. Eine Abbildung dieser Unterschiede ist sehr aufwändig. Daher wurden Wohnräume, die über die Einbauküche hinaus teil- oder vollmöbliert sind, bei der Datenerhebung zum Qualifizierten Darmstädter Mietspiegel 2026 nicht erfasst.

Bei Wohnungen mit erstmaliger Vermietung vor dem Oktober 2014 muss der Mietspiegel als Maßstab herangezogen werden, um die Einhaltung der Mietpreisbremse (siehe Seite 26) zu sichern.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietbegriff

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Haben die Vermietenden alle zutreffenden Betriebskosten separat ausgewiesen und auf den Mietenden umgelegt, so ist die vertraglich vereinbarte Miete (Vertragsmiete) eine so genannte Nettomiete. Eine Bruttomiete liegt dann vor, wenn die Vermietenden überhaupt keine Betriebskosten separat ausgewiesen und umgelegt haben. Haben die Vermietenden dagegen nur einen Teil der zutreffenden Betriebskosten umgelegt, dann ist die Vertragsmiete eine sogenannte Teilinklusive Miete.

Der qualifizierte Mietspiegel weist ausschließlich Nettomieten aus. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag müssen – soweit die vertraglich vereinbarte Miete eine Teilinklusive- 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 Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der

energetischen Ausstattung die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Zur Ermittlung der Vergleichsmiete sind drei Arbeitsschritte anzuwenden:

- Feststellung der Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von den Baujahresklassen und der Wohnfläche nach Tabelle 1 (siehe Seite 8).
- Ermitteln der preisrelevanten Zu- und/oder Abschläge nach Tabelle 2 (siehe Seite 10–12) in Kombination mit Tabelle 4 zur Ermittlung der Zusatz-Wärmepunkte (siehe Seite 15) und den Wohnlagenkarten (siehe Seite 16–22).
- Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Übertrag der Basis-Nettomiete aus Tabelle 1 und der Zwischensumme aus Tabelle 2 in die Tabelle 3 (siehe Seite 13).

Arbeitsschritt 1: Feststellung der Basis-Nettomiete

Tabelle 1 enthält die Basis-Nettomiete in Euro pro Quadratmeter nach Baujahresklassen und Wohnfläche. Zur Ermittlung der Basis-Nettomiete wählt man die Tabellenzeile aus, die der zutreffenden Wohnfläche entspricht. Liegt die Wohnfläche zwischen zwei in der Tabelle ausgewiesenen Wohnflächenwerten, ist die Basis-Nettomiete durch Berechnung der entsprechenden Tabellenwerte zu ermitteln.

Anschließend werden in der Kopfzeile die Tabellenbereiche für die zutreffende Baujahresklasse herausgesucht, also z.B.

„1978–2001“. Im Schnittpunkt der gewählten „Wohnflächen-Zeile“ und der „Baujahresklassen-Spalte“ kann man die Basis-Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche ablesen. Dieser Wert wird in die Tabelle 3 eingetragen.

Ermittlung von Zwischenwerten der Basis-Nettomieten in Tabelle 1

Die Wohnungsgrößen der Basis-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 Werte umzurechnen.

Beispiel:

Ermittlung von Zwischenwerten der Basis-Nettomieten, z.B. für eine Wohnung Baujahr 1980 mit einer Wohnfläche von 58 m² nach Tabelle 1

Tabellenwerte:

55 m², Basis-Nettomiete 11,81 EUR/m²

Tabellenwerte:

60 m², Basis-Nettomiete 11,60 EUR/m²

Differenz = 0,21 EUR/m² für 5 m²,

dies entspricht 0,042 EUR/m² für 1 m²

Die Differenz von 55 m² bis 58 m² beträgt 3 m², dies entspricht einer Mietpreisdifferenz von $3 \times 0,042 \text{ EUR/m}^2 = 0,126 \text{ EUR/m}^2$. Dieser Wert wird von 11,81 EUR abgezogen. Die Basis-Nettomiete für die Beispielwohnung mit 58 m² beträgt demnach gerundet 11,68 EUR/m².

Arbeitsschritt 2: Berechnung der Zu- und/oder Abschläge

Tabelle 2 beinhaltet die Zu- und Abschläge in Prozent von der Basis-Nettomiete nach Lage, 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 Basis-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 die-

sem 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.

Bei der Erhebung wurde erfragt, ob die Nutzung von KFZ-Stellplätzen im Mietvertrag mit enthalten ist.

Im Rahmen der Analyse konnte nur für die Nutzung einer Garage oder Tiefgarage ein durchschnittlicher Preis statistisch abgesichert ermittelt werden. Der fortgeschriebene Wert beträgt gerundet 53 €. Ein Wert für Außenstellplätze konnte nicht ermittelt werden.

Im Rahmen der Mietspiegelanwendung kann der Wert für Garagen und Tiefgaragen nach Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete hinzuaddiert werden, wenn keine konkreten Informationen über die Miete für Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze vorliegen.

Zur Überprüfung der ortsüblichen Vergleichsmiete können Sie Ihre Grundmiete mit Hilfe des Online-Mietspiegelrechners unter <https://www.darmstadt.de/mietrechner/> berechnen.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Wohnfläche in m ²	Baujahresklassen				
	bis 1977	1978 – 2001	2002 – 2013	2014 – 2021	2022 – 2025
15	16,08	18,69	23,64	38,37	41,68
20	14,37	16,32	20,04	31,09	33,57
25	13,34	14,91	17,88	26,72	28,70
30	12,66	13,96	16,44	23,80	25,46
35	12,17	13,28	15,41	21,72	23,14
40	11,80	12,78	14,64	20,16	21,40
45	11,51	12,38	14,04	18,95	20,05
50	11,29	12,07	13,55	17,97	18,97
55	11,10	11,81	13,16	17,18	18,08
60	10,94	11,60	12,83	16,52	17,34
65	10,81	11,41	12,56	15,96	16,72
70	10,70	11,26	12,32	15,48	16,19
75	10,60	11,12	12,11	15,06	15,72
80	10,52	11,00	11,93	14,70	15,32
85	10,44	10,90	11,77	14,37	14,96
90	10,37	10,81	11,63	14,09	14,64
95	10,31	10,72	11,51	13,83	14,36
100	10,26	10,65	11,39	13,60	14,10
105	10,21	10,58	11,29	13,39	13,87
110	10,17	10,52	11,20	13,21	13,66
115	10,12	10,46	11,11	13,03	13,46
120	10,09	10,41	11,03	12,87	13,29
125	10,05	10,37	10,96	12,73	13,13
130	10,02	10,32	10,89	12,59	12,98
135	9,99	10,28	10,83	12,47	12,84
140	9,97	10,24	10,78	12,35	12,71
145	9,94	10,21	10,72	12,25	12,59
150	9,92	10,18	10,67	12,15	12,48
155	9,89	10,15	10,63	12,05	12,37
160	9,87	10,12	10,58	11,96	12,27
165	9,85	10,09	10,54	11,88	12,18
170	9,84	10,07	10,50	11,80	12,09
175	9,82	10,04	10,47	11,73	12,01
180	9,80	10,02	10,43	11,66	11,94
185	9,79	10,00	10,40	11,59	11,86
190	9,77	9,98	10,37	11,53	11,79
195	9,76	9,96	10,34	11,47	11,73

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.¹⁾ Nicht mitgerechnet werden Kellerräume, Waschküchen, Dachböden, Mansarden, 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.

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.

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 Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen bis zu 50 Prozent angerechnet werden können.

Tabellen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 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			-3%	
Wohnlagenklasse III	0%			
Wohnlagenklasse IV	2%			
Wohnlagenklasse V	13%			

	Zuschläge		Abschläge	
Wohnungsmerkmale/-ausstattung	%		%	
Hochwertiger Fußboden In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Massivparkett (Vollholzparkett) oder Massivholzdielen.	3%			
Einfacher Fußboden In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume ODER in der Küche ODER im Bad Linoleum, PVC-Belag oder Teppich. Als sonstige einfache Fußböden zählen nicht: Massivparkett (Vollholzparkett), Mehrschichtparkett, Massivholzdielen, Platten/Fliesen aus Keramik, Naturstein oder Terrazzo, Laminat oder Klick-Vinyl (sog. Design-Vinyl).			-4%	
Kein Fußboden In überwiegender Anzahl der Wohn-/Schlafräume ODER in der Küche ODER im Bad kein Fußboden.			-9%	
Umfangreiche und moderne Einbauküche Umfangreiche moderne Einbauküchenmöbel mit Elektro- oder Gasherd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine; vor bis zu 5 Jahren vor Mietvertragsabschluss oder Zugang des Mieterhöhungsverlangens eingebaut. In der Regel verfügen umfangreiche Einbauküchen über eine Arbeitsfläche von mindestens 1,80 Meter Länge. Der Zeitraum von 5 Jahren, innerhalb derer der Zuschlag geltend gemacht werden kann, bezieht sich jeweils auf den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt des Einbaus und dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses oder des Mieterhöhungsverlangens.	6%			
Umfangreiches Bad Bad mit mind. 6 m ² Fläche, mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken und feuchtigkeitsunempfindliche Oberflächen.	10%			

	Zuschläge		Abschläge	
Gebäudemerkmale/-ausstattung	%		%	
<p>Einzimmerwohnung</p> <p>Nicht zu berücksichtigen sind Küche, Bad, Toilette, Flur, Hauswirtschaftsraum oder sonstige Nebenräume.</p> <p>Sogenannte halbe Zimmer zählen als ganze Räume, wenn sie zu Wohnzwecken dienen, mindestens 6 m² groß sind und einen gesonderten Raum darstellen. Wenn sie kleiner oder nicht von einem anderen Raum getrennt sind, sind sie nicht als eigener Wohn-/Schlafraum zu betrachten.</p>	5%			
<p>Grundlegende Badezimmermodernisierung</p> <p>Zuschlag bezieht sich bei mehreren Bädern mindestens auf das besser/umfangreicher ausgestattete Bad bei Modernisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb der letzten 10 Jahre MIT - Anbringung neuer feuchtigkeitunempfindlicher Oberflächen im Spritzwasserbereich (i. d. R. Fliesen) UND - Erneuerung der Sanitärobjekte. <p>Zuschlag nur anwendbar, wenn</p> <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. UND - Fenster oder mechanische Belüftung vorhanden. <p>Der Zeitraum von 10 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 Mietvertragsabschlusses oder des Mieterhöhungsverlangens.</p>	6%			
<p>Vollständige – rohbaugleiche – Modernisierung des Gebäudes</p> <p>Zuschlag nicht kombinierbar mit der grundlegenden Badezimmermodernisierung</p> <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, der im Rahmen der Modernisierung in einen zeitgemäßen Zustand versetzt wurde, dem erneuerten Fußboden gleichgestellt). <p>Der Zeitraum von 10 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 Mietvertragsabschlusses oder des Mieterhöhungsverlangens.</p>	7%			

Übertrag Zuschläge Seite 10–11 in %

Übertrag Abschläge Seite 10–11 in %



	Zuschläge		Abschläge	
Energetische Beschaffenheit und Ausstattung				
Zuschlag abhängig von der Zahl der erreichten Zusatz-Wärmepunkte	%		%	
Siehe Tabelle 4, Seite 15				
5 – 13 Zusatz-Wärmepunkte	1%			
14 – 22 Zusatz-Wärmepunkte	2%			
23 – 30 Zusatz-Wärmepunkte	3%			
31 – 39 Zusatz-Wärmepunkte	4%			
40 – 48 Zusatz-Wärmepunkte	5%			
49 – 57 Zusatz-Wärmepunkte	6%			
58 – 66 Zusatz-Wärmepunkte	7%			
67 – 74 Zusatz-Wärmepunkte	8%			
ab 75 Zusatz-Wärmepunkte	9%			

Übertrag Zuschläge Seite 12 (Energetische Beschaffenheit und Ausstattung) in %		
Übertrag Abschläge Seite 12 (Energetische Beschaffenheit und Ausstattung) in %		
Übertrag Zuschläge Seite 10–11 (Lage, Wohnungsmerkmale/-ausstattung und Gebäudemerkmale/-ausstattung) in %		
Übertrag Abschläge Seite 10–11 (Lage, Wohnungsmerkmale/-ausstattung und Gebäudemerkmale/-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						€/m²
Basis-Nettomiete						
Übertrag aus Tabelle 2	→	±	%	x	€/m²	=
Saldo Zu-/Abschläge						±
						=
Summe: Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m²						€/m²

Energetische Beschaffenheit und Ausstattung

Die Berücksichtigung der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung erfolgt auf Grundlage der erreichten „Zusatz-Wärmepunkte“, die nach der folgenden Tabelle berechnet werden.

Zunächst werden die Wärmepunkte für die einzelnen Bauteile und Komponenten je nach erreichter Kategorie ermittelt und in die rechte Spalte eintragen. Anschließend werden die Punkte wie vorgegeben addiert. Auf diese Weise erhält man das Endergebnis „Wärmepunkte gesamt“. Die Wärmepunkte geben Aufschluss darüber, wie sich das Gebäude in Bezug auf den Bedarf an Wärme für Heizung und Warmwasser einordnet. Eine geringere Punktzahl deutet auf einen höheren Wärmebedarf des Gebäudes hin, eine höhere Punktzahl auf einen niedrigeren Wärmebedarf.

Im nächsten Schritt werden die „Zusatz-Wärmepunkte“ berechnet, die für die Ermittlung der Zuschläge im Mietspiegel ausschlaggebend sind. Dazu wird je nach Gebäude-Baualterperiode der „Abzugswert“ ermittelt und vom Wert der „Wärmepunkte gesamt“ subtrahiert. Der Abzugswert beschreibt einen Minimalstandard für die jeweilige Bauperiode. Die Zusatz-Wärmepunkte sind ein Maßstab dafür, ob und wie stark dieser Minimalstandard überschritten wird (der Wärmebedarf also entsprechend geringer ausfällt).

Erläuterungen zur Tabelle:

- Für die Einordnung in die jeweiligen Kategorien müssen auch die in der Tabelle ganz oben angegebenen Flächenanteile eingehalten werden. Es gilt:
 - Für die Einordnung in Kategorie 2 muss ein Anteil von mindestens zwei Dritteln (d. h. 67 %) der Bauteilfläche dieser oder einer höheren Kategorie (3 oder 4) entsprechen.

- Für die Kategorie 3 muss ein Anteil von mindestens 85 % der Bauteilfläche der Kategorie 3 oder 4 entsprechen.
- Für die in Kategorie 4 muss mindestens 85 % der Bauteilfläche dieser Kategorie entsprechen.

Beispiel: 25 % der Außenwandfläche (ohne Fenster und Tür) erreichen Kategorie 1, 25 % Kategorie 2 und 50 % Kategorie 3 => Es wird insgesamt Kategorie 2 vergeben, da 75 % (also mehr als zwei Drittel) der Bauteilfläche mindestens Kategorie 2 entspricht. Der Flächenanteil von Kategorie 3 liegt dagegen unter den geforderten 85 %, so dass diese Kategorie nicht erreicht wird.

- Bei Außenwand, Dach/Obergeschossdecke und Fußboden/Kellerdecke erfolgt die Einordnung in die jeweilige Kategorie zunächst über das Baujahr. Abhängig von der Dämmstoffdicke kann aber auch eine höhere Kategorie erreicht werden. Zwischenwerte bei der Dämmstoffdicke werden auf ganzzahlige Werte gerundet.

Beispiel: Dämmstoffdicke 2,4 cm => Abrunden auf 2 cm

- Im Hinblick auf das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes ausschlaggebend. Bei Fenstern gilt das Einbaujahr der Fenster bzw. der Verglasungen (falls nur diese ausgetauscht wurden). Bei unsicherem Baualter bzw. Einbaujahr ist die jeweils ungünstigere (niedrigere) Wärmeschutz-Kategorie zu vergeben.
- Die Einordnung in die Kategorie 4 kann auch über den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) des jeweiligen Bauteils erfolgen. Dabei ist im Fall von Fenstern der U-Wert des gesamten Fensters anzusetzen. Wenn lediglich der U-Wert der Verglasung bekannt ist, so muss in diesem Fall ein um 0,3 W/m²K niedrigerer Wert erreicht bzw. unterschritten werden (für

die Einordnung in Kategorie 4 muss dann also $U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ erfüllt sein).

- Bei Zwei- oder Drei-Scheibenverglasungen, die 1995 oder später eingebaut wurden, ist in aller Regel davon auszugehen, dass es sich um Wärmeschutzverglasung handelt, so dass die Einordnung in Kategorie 3 oder 4 erfolgt. Falls allerdings Kastenfenster mit lediglich zwei Einzelscheiben eingebaut wurden oder der U-Wert des Fensters oder der Verglasung bekannt ist und einen Wert von 2,0 W/m²K überschreitet, so ist nicht von Wärmeschutzverglasung auszugehen, und die Einordnung erfolgt in Kategorie 2.
- Bei Zwei- oder Drei-Scheiben-Verglasungen mit Einbaujahr bis 1994 ist im Regelfall davon auszugehen, dass keine Wärmeschutzverglasung vorliegt, so dass die Einordnung in Kategorie 2 erfolgt. Gleiches gilt, wenn unbekannt ist, ob das Einbaujahr vor oder nach 1994 liegt. Falls allerdings der U-Wert des Fensters oder der Verglasung bekannt ist und einen Wert von 2,0 W/m²K erreicht oder unterschreitet, so erfolgt die Einordnung in Kategorie 3.
- Im Fall einer Lüftungsanlage ist für die Punktevergabe ausschlaggebend, dass durch einen Wärmetauscher oder eine Wärmepumpe eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft erfolgt (Nutzung entweder für die Vorwärmung der Zuluft im Winter oder für die Gebäude-Wärmeversorgung). Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine zentrale Lüftungsanlage für das Gesamtgebäude oder um eine Wohnungslüftungsanlage (für die betrachtete Wohnung) handelt.
- Eine Solaranlage zur Wärmeversorgung liegt dann vor, wenn die Anlage zur Heizung oder Warmwassererzeugung beiträgt. Dies gilt insbesondere im Fall von Solarwärmeanlagen (Solarthermie). Im Fall von Solarstromanlagen (Photovoltaik)

gilt es dann, wenn die Wärmeerzeugung direkt elektrisch oder über eine elektrische Wärmepumpe erfolgt und

der hierfür benötigte und abgerechnete Strombezug aus dem öffentlichen Netz durch den selbst erzeugten Solarstrom

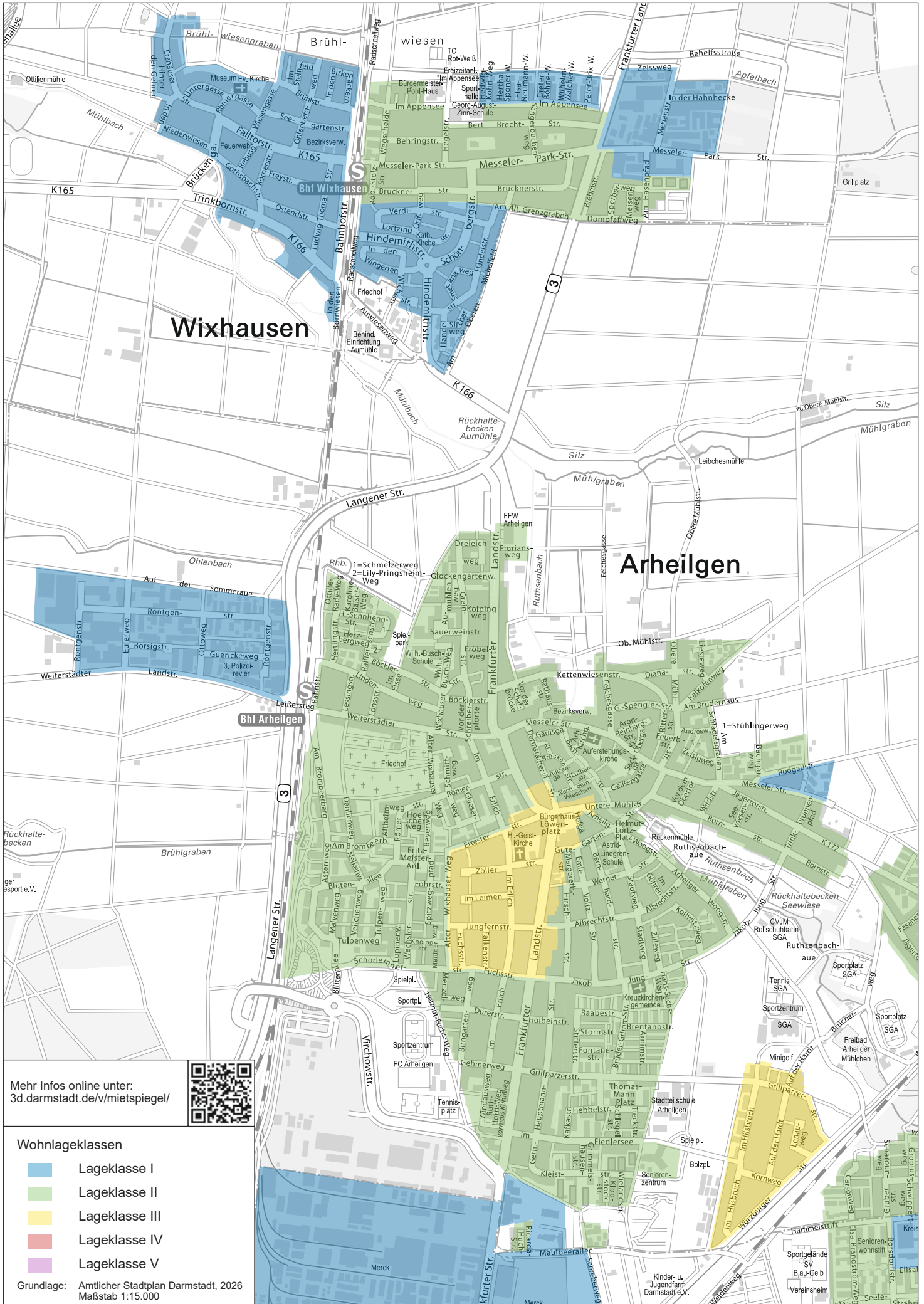
reduziert wird. Es gilt außerdem nur dann, wenn die Solaranlage von der Vermieterseite gestellt wird.

Tabelle 4: Ermittlung der Wärmepunkte

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4	
Anteil der Bruttofläche, der mindestens diese Kategorie erreichen muss:		67%	85%	85%	Hier jeweils die zutreffenden Wärmepunkte eintragen ↓
Außenwand	Baujahr bis 1977, Dämmstoffdicke bis 2 cm	Baujahr 1978–2001 oder Dämmstoffdicke 3–9 cm	Baujahr ab 2002 oder Dämmstoffdicke 10–17 cm	Dämmstoffdicke ab 18 cm oder U-Wert $\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$	
Wärmepunkte Wand	0	15	25	34	
Dach/Obergeschossdecke	Baujahr bis 1977, Dämmstoffdicke bis 5 cm	Baujahr 1978–2001 oder Dämmstoffdicke 6–13 cm	Baujahr ab 2002 oder Dämmstoffdicke 14–21 cm	Dämmstoffdicke ab 22 cm oder U-Wert $\leq 0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$	+
Wärmepunkte Dach/Obergeschossdecke	0	6	8	13	
Fußboden/Kellerdecke	Baujahr bis 1977, Dämmstoffdicke bis 2 cm	Baujahr 1978–2001 oder Dämmstoffdicke 3–9 cm	Baujahr ab 2002 oder Dämmstoffdicke ab 10 cm	(Kategorie 4 entfällt)	+
Wärmepunkte Fußboden/Kellerdecke	0	5	6		
Fenster	Ein-Scheiben-Verglasung	Zwei- oder Drei-Scheiben-Verglasung, Einbau bis 1994, keine Wärmeschutzverglasung	Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Einbau 1995–2015	Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ab 2016 oder Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ab 1995 oder Fenster-U-Wert $\leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	+
Wärmepunkte Fenster	0	4	10	12	
Lüftung	ohne Lüftungsanlage oder keine Wärmerückgewinnung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorhanden			+
Wärmepunkte Lüftung	0	6			
Solaranlage	keine Solaranlage zur Wärmeversorgung	mit Solaranlage zur Wärmeversorgung			+
Wärmepunkte Solaranlage	0	12			
					=
Wärmepunkte gesamt	Punkte für Außenwand, Dach/Obergeschossdecke, Fußboden/Kellerdecke, Lüftung und Solaranlage addieren				
Abzug je nach Gebäudebaualter	Baujahr bis 1977	Baujahr 1978–2001	Baujahr ab 2002	Dieser Wert wird abgezogen („minus“)	-
Abzugswert	0	30	49		
Zusatzwärmepunkte gegenüber Minimalstandard der jeweiligen Baualtersperiode					=
Zusatz-Wärmepunkte	Zusatz-Wärmepunkte = „Wärmepunkte gesamt“ minus Abzugswert				

Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2026

Ausschnitt Arheilgen/Wixhausen



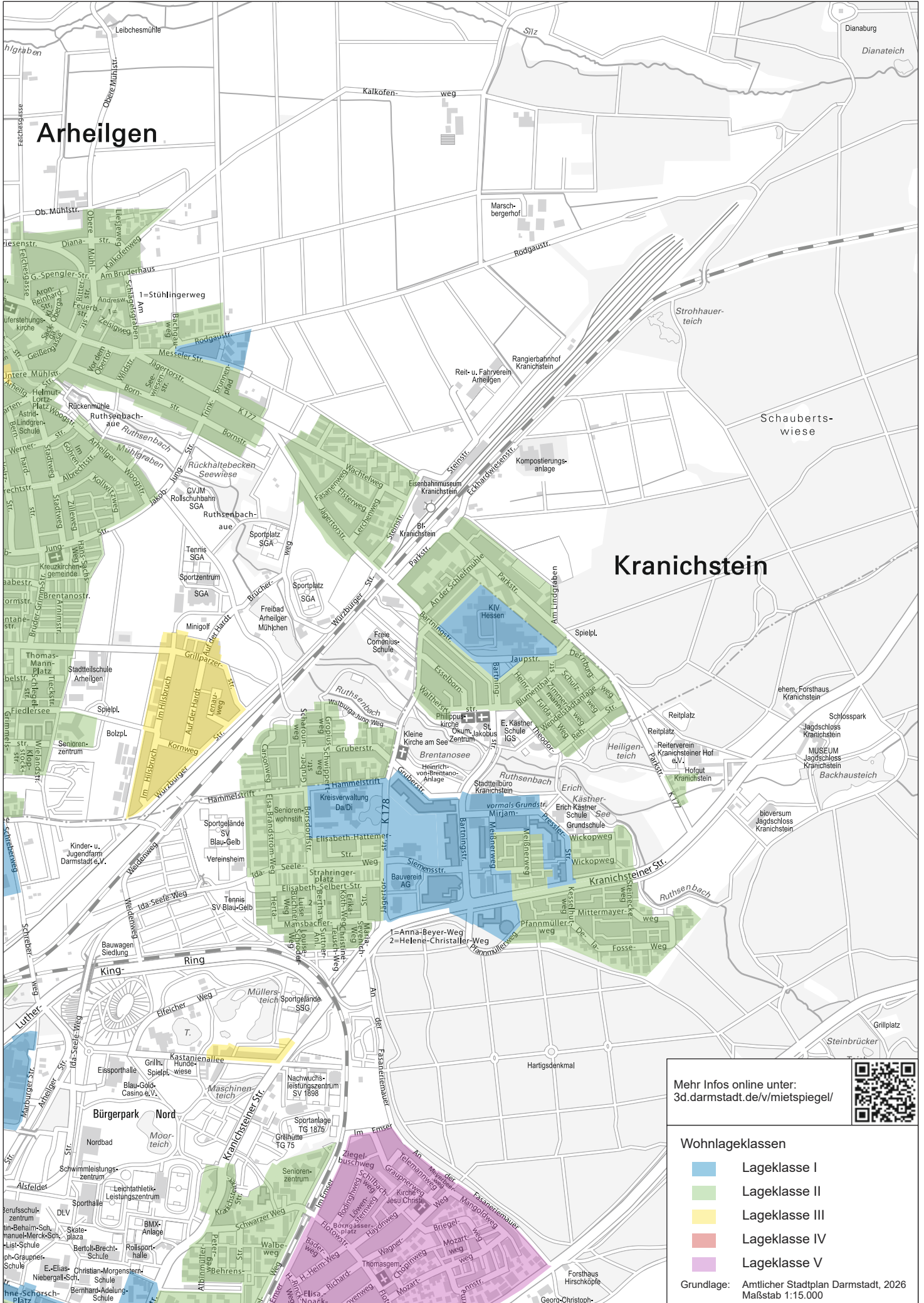
Mehr Infos online unter:
3d.darmstadt.de/v/mietspiegel/



- Wohnlageklassen**
- Lageklasse I
 - Lageklasse II
 - Lageklasse III
 - Lageklasse IV
 - Lageklasse V
- Grundlage: Amtlicher Stadtplan Darmstadt, 2026
 Maßstab 1:15.000

Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2026

Ausschnitt Kranichstein



Mehr Infos online unter:
3d.darmstadt.de/v/mietspiegel/



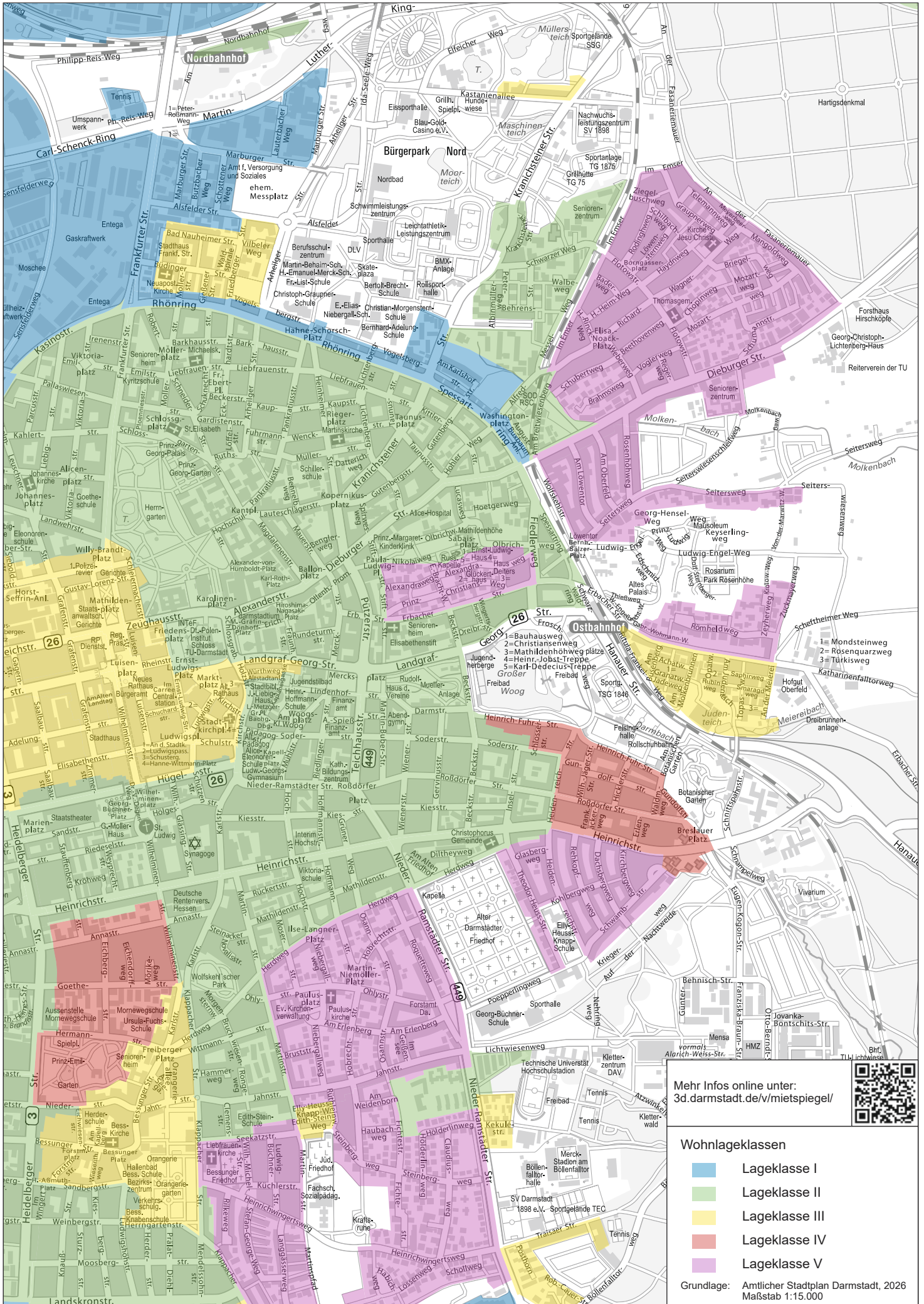
Wohnlageklassen

- Lageklasse I
- Lageklasse II
- Lageklasse III
- Lageklasse IV
- Lageklasse V

Grundlage: Amtlicher Stadtplan Darmstadt, 2026
 Maßstab 1:15.000

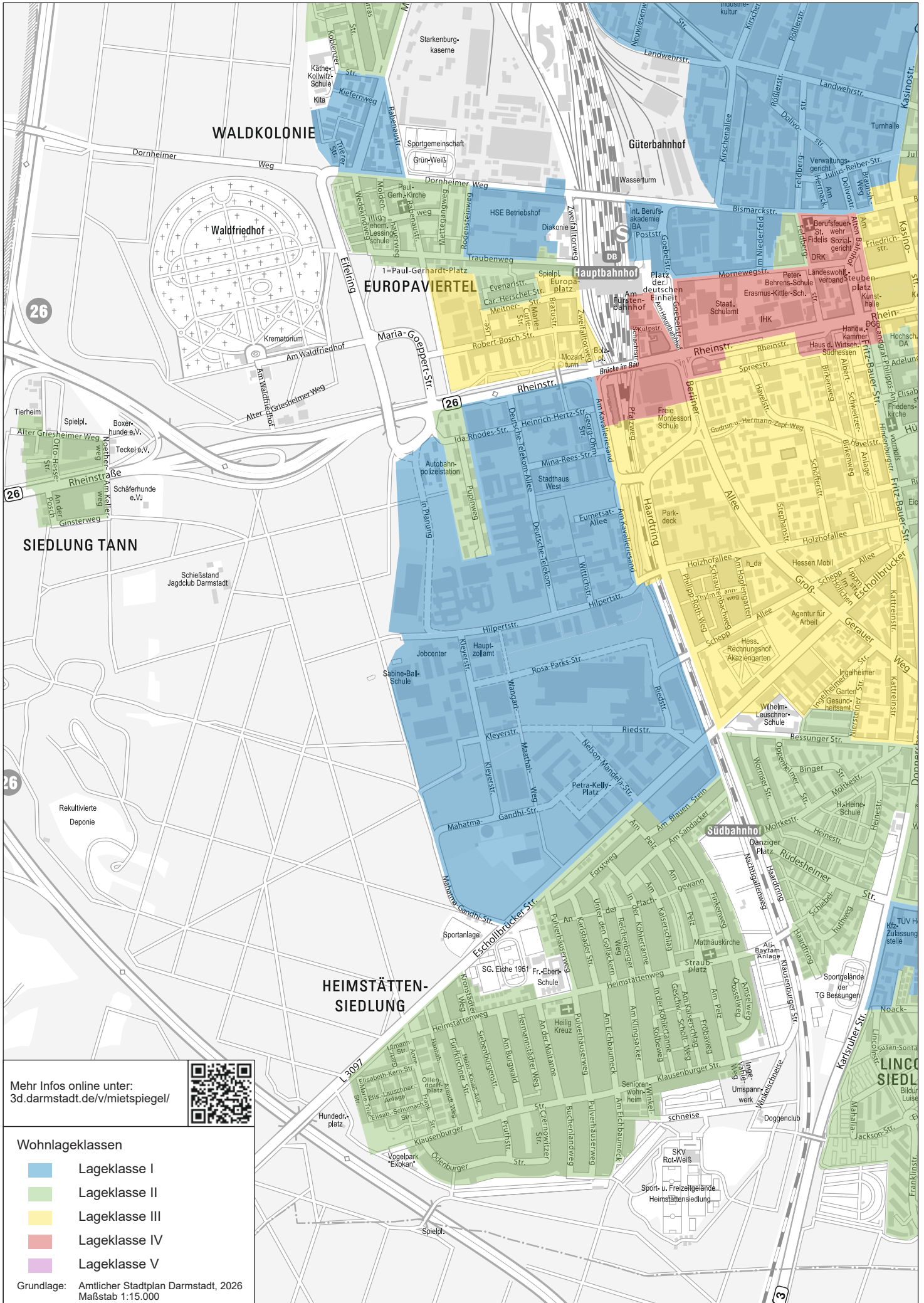
Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2026

Ausschnitt Innenstadt NO



Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2026

Ausschnitt Innenstadt SW



Mehr Infos online unter:
3d.darmstadt.de/v/mietspiegel/



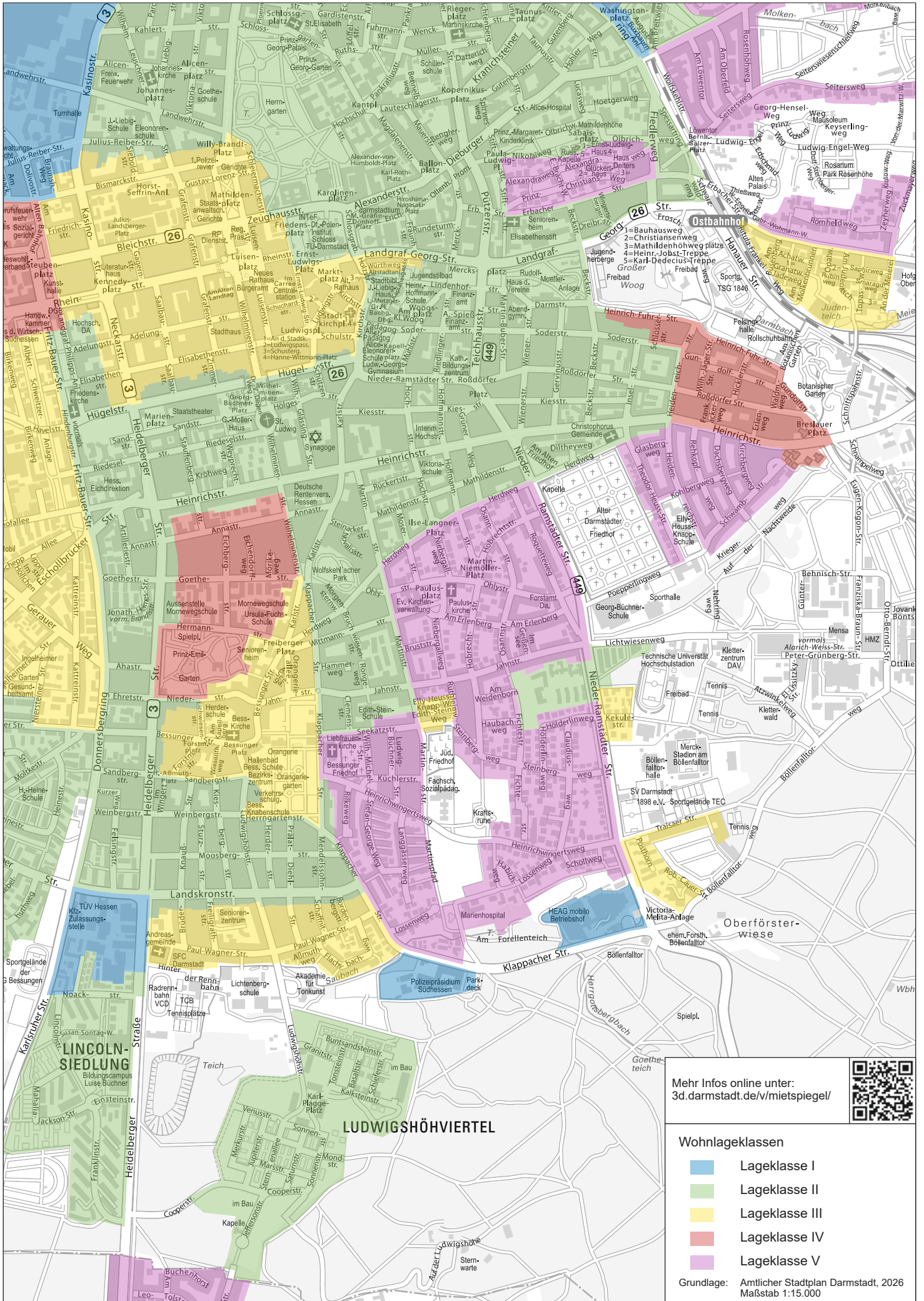
Wohnlageklassen

- Lageklasse I
- Lageklasse II
- Lageklasse III
- Lageklasse IV
- Lageklasse V

Grundlage: Amtlicher Stadtplan Darmstadt, 2026
 Maßstab 1:15.000

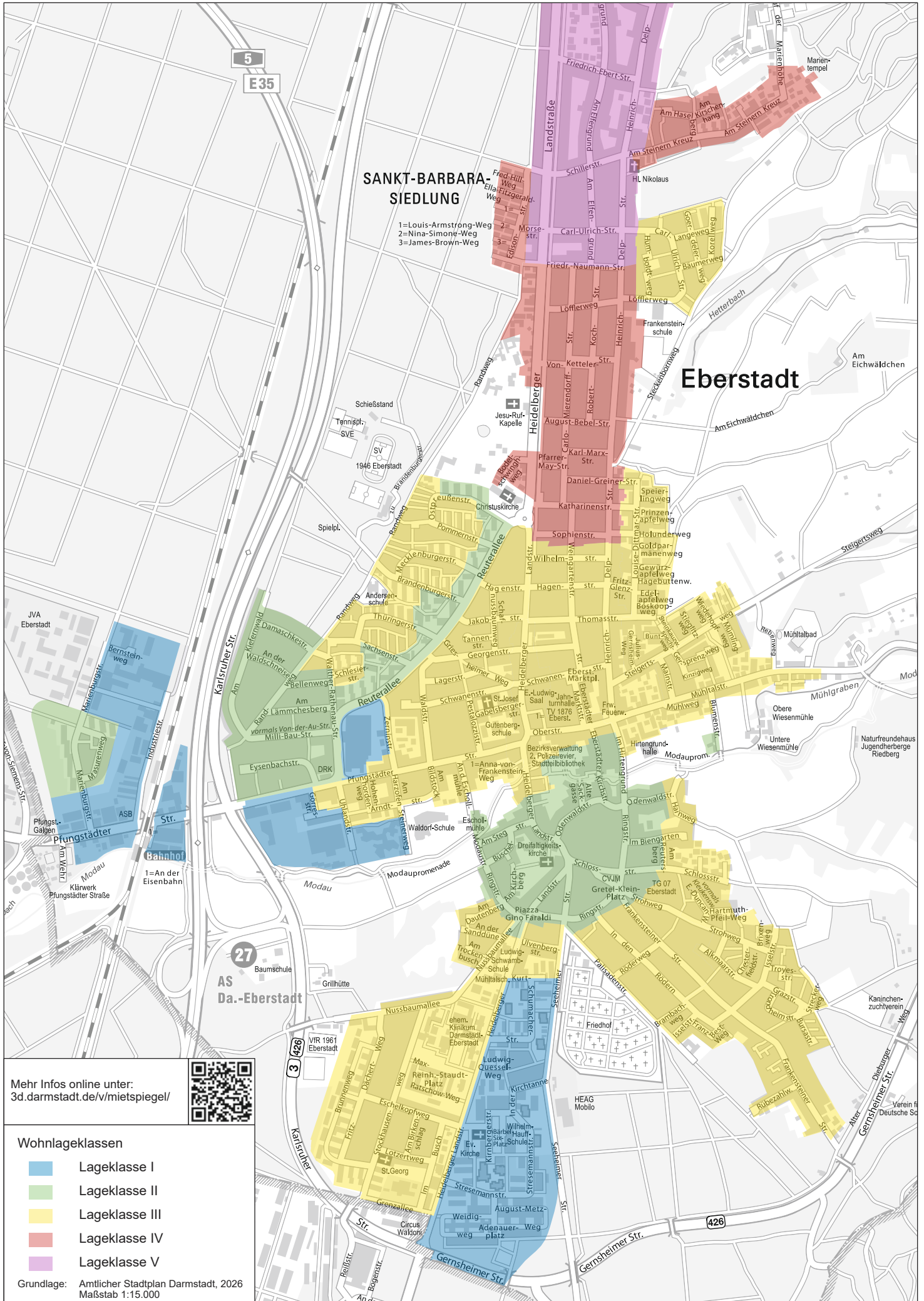
Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2026

Ausschnitt Innenstadt SO



Wohnlagenkarte für den Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2026

Ausschnitt Eberstadt



Wohnen, wie es sein sollte.

Bei Vonovia finden Sie den Wohnraum, der zu Ihrem Leben passt – ein attraktives Zuhause für jeden Lebensabschnitt und jede Lebenssituation, zu Mietpreisen, die überzeugen. **Weil gutes Wohnen für alle da ist.**

vonovia.de

VONOVIA

WEG-Verwaltung und *Mietverwaltung* von A bis Z!



Unser Know-how für Sie und Ihre Immobilie.

Bad Nauheimer Straße 1 | 64289 Darmstadt
Tel. 06151 3600-300 | weg@bvd-immoconnect.de
www.bvd-immoconnect.de



 **BVD ImmoConnect**

Anhang: Rechtslage (wörtlicher Abdruck aus den Gesetzen)

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 sechs 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 „Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung)“ nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB vom 26.11.2020 bestimmt, dass in der Wissenschaftsstadt Darmstadt – befristet bis zum 25.11.2026 – 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 (WofG) 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 8 Prozent des Zuschusses.

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

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermietenden 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 den Mietenden ein

sogenannter Staffelmietvertrag abgeschlossen wurde. Solange die Vereinbarung über eine „Staffelmiete“ gilt, sind auch Mieterhöhungen aufgrund einer Modernisierung ausgeschlossen, sofern sie nicht eine Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage im Sinne des § 559e BGB darstellt. 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

Räume zum Leben.

Werden Sie Mieter bei
der GWH.
www.gwh.de



mehr glücklicher wohnen.

Bei der NHW finden Sie Ihr Zuhause:
Mit über 61.000 Wohnungen in ganz
Hessen schaffen wir Raum zum
Wohlfühlen – auch in Darmstadt.

nhw.de

NHW. Gemeinsam geht mehr.



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

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d bis 556g BGB)

Die Landesregierung hat mit der „Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften“ im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB (Hessische Mieterschutzverordnung) vom 26. November 2020 bestimmt, dass in der Wissenschaftsstadt

Darmstadt – befristet bis zum 25.11.2026 – 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. Berufet sich der Vermietende bei einer über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete auf § 556e oder § 556f BGB, ist der Vermietende verpflichtet, dem Mietenden vor der Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft über die Rechtsgrundlage zu erteilen. Hält der Vermietende sich nicht an diese Vorschrift, kann der Mietende dieses Verhalten rügen. Der Vermietende hat dem Mietenden zu viel gezahlte Miete dann nach § 556g BGB nachträglich zurückzahlen. Wenn das Mietverhältnis vor der Rüge bereits mehr als 30 Monate besteht oder zum Zeitpunkt der Rüge bereits beendet ist, kann der Mietende nur die nach dem Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückfordern.

Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung (§ 556e BGB)

„(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 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 3a 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.“

Ausnahmen (§ 556f 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.“

Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete (§ 556g BGB)

„(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden. (1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die

nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.“

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 ... Wohngeld oder Lastenzuschuss
- Wir vermitteln Ihnen ... öffentlich geförderte Wohnungen
- Wir überwachen ... 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

Mietspiegel	Tel. 13-2796	Bauförderung	Tel. 13-2738 Tel. 13-2747
Wohngeld		Wohnungsvermittlung	
A – Am	Tel. 13-4050	A – BI	Tel. 13-2197
An – Bk	Tel. 13-3011	Bm – Fk	Tel. 13-2751
Bl – Dd	Tel. 13-2795	Fl – Kt	Tel. 13-2433
De – Fd	Tel. 13-4059	Ku – N	Tel. 13-2790
Fe – G	Tel. 13-3014	O – Schuk	Tel. 13-2750
H – Isa	Tel. 13-3333	Schul – Z	Tel. 13-3196
Isb – Klh	Tel. 13-2798		
Kli – Ln	Tel. 13-4048	Fehlbelegungsabgabe	
Lo – Mud	Tel. 13-2749	Adelungstr. – Franklingstraße 30	
Mue – Od	Tel. 13-2791	(ohne Elisabeth-Schumacher-Str.)	Tel. 13-4055
Oe – Ret	Tel. 13-2792	Franklinstraße 31 – Max-Ratschow-Weg 13	
Reu – Scht	Tel. 13-4065	(mit Elisabeth-Schumacher-Str.)	Tel. 13-4057
Schu – Sol	Tel. 13-4058	Max-Ratschow-Weg 14 – Zweifalltorweg	Tel. 13-4056
Som – Td	Tel. 13-2737		
Te – Wef	Tel. 13-4049		
Weg – Z	Tel. 13-4064		

Weitere Kontaktadressen

Mieterbund Darmstadt

Region Südhessen e. V.

Nieder-Ramstädter Straße 209
64285 Darmstadt

Telefon: (061 51) 497 99-0

Telefax: (061 51) 497 99-50

www.mieterbund-darmstadt.de

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Landwehrstraße 1

64293 Darmstadt

Telefon: (061 51) 1793-5

Telefax: (061 51) 1793-93

info@hug-da-de

www.haus-und-grund-darmstadt.de

WI-Bank

Hauptstandort

OMEGA-HAUS A (Kaiserlei-Kreisel)

Kaiserleistraße 29-35

63067 Offenbach

Telefon: (069) 91 32-03

Telefax: (069) 91 32-4636

www.wibank.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Palmengartenstraße 5-9

60325 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 74 31-0

Telefax: (069) 74 31-2944

info@kfw.de

www.kfw.de

Impressum

Herausgeber

Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt

Amt für Wohnungswesen

Frankfurter Straße 71

64293 Darmstadt

Telefon (061 51) 13-2796

E-Mail wohnungsamt@darmstadt.de

Internet www.darmstadt.de

in Zusammenarbeit mit

Mieterbund Darmstadt

Region Südhessen e. V.

und

Haus & Grund Darmstadt e. V.

Bildnachweis

Coloures-Pic/Titel; Klaus Mai/Seite 3

© Vermessungsamt Darmstadt/Seite 18

Schutzgebühr: 2,00€ inkl. MwSt

Gestaltung

feedback werbeagentur GmbH,
Darmstadt



Heute für die
Stadt von morgen.

Wegweisend. Engagiert. Menschlich.



bauverein AG
darmstadt

Mehr unter
bauvereinag.de



feedback werbeagentur

PRINT | INTERNET | MULTIMEDIA

Gräfenhäuser Straße 26 | 64293 Darmstadt
Telefon: 06151 3604-200 | Fax: 06151 3604-222
info@feedback-wa.de | www.feedback-wa.de



Herausgeber | Kontakt

Magistrat der
Wissenschaftsstadt Darmstadt
Amt für Wohnungswesen
Frankfurter Str. 71
64293 Darmstadt

Telefon (061 51) 13-27 96
E-Mail wohnungsamt@darmstadt.de
Internet www.darmstadt.de