

MIETSPIEGEL 2025

Stadt Garbsen

Stadt Garbsen
Zu Hause ankommen

Region Hannover

Vorwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

auf die Angaben in dieser Broschüre können Sie sich, egal ob Sie mieten oder vermieten möchten, gleichermaßen verlassen. Der von der Region Hannover neu aufgelegte Mietspiegel ermöglicht Ihnen, sich über das Preisniveau für vergleichbaren Wohnraum im Garbsener Stadtgebiet zu informieren. Es lassen sich verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Größe, Ausstattung und Baualtersklasse vergleichen.

Dank der 2022 in Kraft getretenen neuen Mietspiegelverordnung weist die Mietspiegeltabelle der Stadt Garbsen eine differenziertere Einteilung als bisher auf. Ferner wurde die Orientierungshilfe zur Einordnung einer Wohnung in die Mietenspanne (Punktesystem der Ausstattungsmerkmale) aktualisiert.

Der vorliegende Mietspiegel wurde unter der Leitung der Region Hannover einvernehmlich von einer Kommission aus Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen sowie beider Mietvertragsparteien erstellt und ist vom Rat der Stadt Garbsen anerkannt. Der Mietspiegel stellt ein rechtssicheres Instrument dar und kann vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen.

Ihr

Claudio Provenzano

Inhaltsverzeichnis

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Garbsen 5

1 Erstellung 5

2 Geltungsbereich 5

3 Zweck des Mietspiegels 5

4 Begriffsbestimmungen 6

4.1 Mietbegriff 6

4.2 Wohnwertmerkmale 6

4.2.1 Art 6

4.2.2 Wohnungsgröße 6

4.2.3 Beschaffenheit 7

4.2.4 Ausstattung 7

4.2.5 Wohnlage 8

5 Anwendung 8

5.1 Mietspiegel der Stadt Garbsen 2025 9

Anlage 1 10

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)
(Stand 23. Juli 2025) 10

Anlage 2 13

Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV)
(Stand 25. November 2003) 13

Weitere Informationen und Ansprechpersonen 16

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Garbsen

1 Erstellung

Der Mietspiegel wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB unter Leitung der Region Hannover, begleitet durch eine Mietspiegelkommission, gemeinsam und einvernehmlich erstellt. An dieser Kommission waren beteiligt:

- Regionsverwaltung Hannover, Dezernat für Soziales, Teilhabe, Familie und Jugend, Fachbereich Soziales
- Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- die Städte Garbsen und Langenhagen als Vertreterinnen der weiteren regionsangehörigen Städte und Gemeinden
- Deutscher Mieterbund Hannover
- Haus- und Grundeigentum Hannover
- ArGeWo – Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover
- IVD Nord
- Amtsgericht Hannover

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in der Stadt üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete".

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die von FUB Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH aus Hamburg im Auftrag der Region Hannover durchgeführt wurde. Die Daten beruhen auf einer mit dem Stichtag 1. April 2025 bei mietenden und vermietenden Personen durchgeführten, empirischen Repräsentativerhebung.

Dieser Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB, soweit sich aus den nachfolgenden Ausführungen nichts anderes ergibt. Er wurde vom Rat der Stadt Garbsen anerkannt. Der Mietspiegel Garbsen 2025 gilt ab dem Tag seiner Anerkennung und löst den Mietspiegel Garbsen 2023 ab.

Die in dieser Mietspiegelbroschüre zugrunde gelegten Rechtsgrundlagen wurden zuletzt am 20.10.2025 auf ihre Aktualität überprüft. Ggf. später eintretende Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, welche die Anwendung des Mietspiegels betreffen, können nicht berücksichtigt werden. Sie sind aber bei Anwendung des Mietspiegels zu beachten.

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet, ausgenommen ist folgender Wohnraum:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurde und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Zeitmietvertrag maximal ein Jahr),
- Wohnungen während der Laufzeit einer Staffel- (§ 557a BGB) oder Indexmietvereinbarung (§ 557b BGB),
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren, und zwar während der Dauer der Mietzinsvereinbarung,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen[1],
- Wohnungen, deren Küche, Toilette oder Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden,
- Wohnungen mit mehreren Mietverträgen und/oder Untermietverträgen.

3 Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel stellt, neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar (§ 558a Abs. 2 BGB). Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Mieterhöhungsverlangen der mietenden Person gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen. Die Begründung soll der mietenden Person die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Wird das Erhöhungsverlangen auf den Mietspiegel gestützt, sollte daher

1 Unter Möblierung/Teilmöblierung werden **nicht** Einbauküchen, Einbauschränke, Durchreichen u. Ä. verstanden.

für die mietende Person zu erkennen sein, welches Mietspiegelfeld maßgeblich ist und welche Ausstattungsmerkmale vorliegen. Wird das Erhöhungsverlangen nicht auf den qualifizierten Mietspiegel, sondern auf ein anderes Begründungsmittel gestützt, sind die im qualifizierten Mietspiegel für die Wohnung enthaltenen Angaben der mietenden Person im Erhöhungsverlangen dennoch mitzuteilen (§ 558a Abs. 3 BGB).

Die vermietende Person kann verlangen, dass die mietende Person einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Miete der Wohnung ist seit mindestens einem Jahr unverändert (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- eine Mieterhöhung ist nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen,
- der verlangte Mietzins hat sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %[2] erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten).

Der Mietspiegel gibt in jedem Mietspiegelfeld für die erhobenen Mietwerte den Mittelwert (das arithmetische Mittel) und eine Mietenspanne an, die sich aus den inneren vier Fünfteln der gemessenen Mietenverteilungen ergibt. D. h. es sind bei der Datenerhebung sowohl marktübliche Mieten unterhalb als auch oberhalb der Mietenspannen gefunden worden. Dieses kann gegebenenfalls bei der Bewertung besonderer individueller Wohnungseigenschaften Berücksichtigung finden.

Die Miete darf bei der Neuvermietung der Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen (§ 556d Absatz 1 BGB in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung). Ausnahmen sind:

- die Vormiete der vormietenden Person überstieg diese Grenze,
- die Wohnung wurde kürzlich modernisiert,
- die Wohnung wurde nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet.

Näheres hierzu ergibt sich aus den in Anlage 1 abgedruckten Gesetzestexten, vor allem aus §§ 556d bis f BGB.

2 Nach § 2 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung gilt für die Stadt Garbsen eine Kappungsgrenze von 15 Prozent.

4 Begriffsbestimmungen

4.1 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich etwaiger in ihm enthaltener Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge, jedoch ohne Betriebs- und Heizkosten.

4.2 Wohnwertmerkmale

Im Allgemeinen hängt die Höhe der Miete einer Wohnung von den Merkmalen Art, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage ab. Von diesen fünf sogenannten Wohnwertmerkmalen wurden drei direkt in die Mietspiegeltabelle einbezogen:

- Wohnungsgröße
- Beschaffenheit
- Ausstattung

Dabei wird das Merkmal Beschaffenheit durch das Baualter des Gebäudes bzw. der Wohnung (bei nachträglicher Errichtung einer Wohnung in einem bestehenden Gebäude) abgebildet.

Aus den zwei Merkmalen Wohnungsgröße und Baualter ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, mit dem man eine bestimmte Wohnung vergleichen und den in Frage kommenden Mittelwert und die Mietenspanne ablesen kann. Über die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne entscheidet die Anzahl der in dieser Broschüre aufgeführten Ausstattungsmerkmale. Dagegen werden die Kriterien „Art“ und „Wohnlage“ nur indirekt berücksichtigt.

Wie die einzelne Wohnung im Mietspiegel einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung und Anwendung der nachfolgenden Hinweise entschieden werden.

4.2.1 Art

Das Wohnwertmerkmal „Art“ ist im Mietspiegel nicht direkt einbezogen. Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

4.2.2 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (vgl. Anlage 2).

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller- oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Terrassen, Loggien und Dachgärten können bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in vier Größenklassen eingeteilt:

- bis unter 45 m^2
- 45 bis unter 65 m^2
- 65 bis unter 85 m^2
- 85 m^2 und mehr

4.2.3 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird im Mietspiegel durch das Baualter wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baualter ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiedererstellung, Ausbau oder Erweiterung von bestehenden Gebäuden.

Das Baualter soll dabei nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Grenzbereich zwischen zwei Baualtern kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung höher oder niedriger einzustufen.

Im Mietspiegel für Garbsen werden folgende Baualtersklassen unterschieden:

- bis 1960
- 1961 – 1967
- 1968 – 1994
- 1995 – 2014
- 2015 – 2020
- 2021 – 03/2025

Grundsätzlich werden modernisierte Wohnungen in das Baualter der Ersterrichtung eingeordnet. Eine abweichende Einordnung kann im Einzelfall dann gerechtfertigt sein, wenn der durch eine mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Modernisierung geschaffene Wohnwert dieses rechtfertigt.

4.2.4 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch die vermietende Person gestellt wird. Von der mietenden Person auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Die Ausstattung wird im Mietspiegel in zweierlei Weise berücksichtigt:

Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung seitens der vermietenden Person mit Bad, WC und einer Heizung ausgestattet ist, die alle Wohnräume beheizt. Letzteres umfasst Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen sowie Nachtspeicherheizungen, falls diese in allen Wohnräumen vorhanden sind. Die Brennstoffversorgung muss dabei automatisch, also nicht von Hand, erfolgen. Für Wohnungen, bei denen diese Merkmale nicht vorhanden sind, können keine Werte aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Zum anderen sind 19 Ausstattungsmerkmale mit unterschiedlichen Gewichtungen für die Einordnung einer Wohnung in den Mietspiegel relevant. Insgesamt können 26 Punkte erreicht werden.

Die Gewichtung erfolgt in einem Punktesystem. Es werden zwei Punkte für Ausstattungsmerkmale vergeben, die sich tendenziell stärker auf den Mietpreis auswirken können. Alle anderen Ausstattungsmerkmale erhalten einen Punkt. Die Ausstattungsmerkmale und deren Gewichtung sind dabei wie folgt festgelegt:

Ausstattungsmerkmal	**Punktevergabe**
Küche	
Komplett ausgestattete Küche mit Küchengeräten (z. B. Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler), Spüle, Arbeitsplatte sowie Schränken	2
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Terrazzo, Epoxidharz, Naturstein, Dielen)	1
Bad	
Zusätzliches separates WC (Gäste-WC)	2
Separate Dusche zur vorhandenen Badewanne	1
Neuwertige Badausstattung	1
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Terrazzo, Epoxidharz, Naturstein, Dielen)	1
Fußbodenheizung	2
Bad mit Fenster	2
Wohnung allgemein	
Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Terrazzo, Epoxidharz, Naturstein, Dielen) in allen Wohnräumen	2

überwiegend Dreifachverglasung	1
Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten (keine Austritte, kein französischer Balkon)	2
Eigener Garten oder gestalteter Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung. Nicht gemeint sind reine Grün- oder Rasenflächen.	1
Gegensprechanlage mit Türöffner	1
Aufzug im Haus	1
Separater, abschließbarer, überdachter Fahrradabstellraum/-keller	1
Fußbodenheizung in allen Wohnräumen	1
Die Wohnung ist barrierearm erreichbar, besitzt schwellenlose Türübergänge und eine bodengleiche Dusche.	1
Nach dem Text des Mietvertrages erfolgt keine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die mietende Person.	1
Energetik: Wohnungen in Gebäuden mit einer Energieeffizienzklasse	
A++, A+, A, B	2
C, D	1
Gesamtpunktzahl (Ausstattungspunkte)	26

Die Energieeffizienzklasse kann aus dem Energieausweis für das Gebäude entnommen werden.

Die Summe der vorhandenen Ausstattungspunkte aus der Liste entscheidet darüber, in welchen Bereich der Mietenspanne innerhalb eines Mietspiegelfeldes eine konkrete Wohnung einzuordnen ist. Dabei gelten folgende Regeln:

- 0 bis 9 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert
- 10 bis 12 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert
- 13 bis 15 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert
- 16 bis 26 Ausstattungspunkte vorhanden = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

Innerhalb der sich nach dieser Einordnung einer konkreten Wohnung in das Tabellenraster des Mietspiegels dann noch ergebenden restlichen Mietenspanne können weitere, noch nicht berücksichtigte Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes – ebenso wie ihr Fehlen – berücksichtigt werden.

Die vorstehende Orientierungshilfe zur Bewertung der Ausstattungsmerkmale mit Punkten und zur Einordnung einer konkreten Wohnung in die Mietenspanne ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Dieser Teil des Mietspiegels hat die Qualität eines einfachen Mietspiegels.

4.2.5 Wohnlage

Die Wohnlage wird im Mietspiegel nicht unmittelbar berücksichtigt, da sich Mietpreisunterschiede nach Wohnlage bislang nicht ausreichend herausgebildet haben. Dessen ungeachtet, lassen sich in Einzelfällen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen, die unterschiedliche Miethöhen rechtfertigen. Diese Unterschiede können innerhalb der Mietenspanne zusätzlich zu den Ausstattungsmerkmalen (s. 4.2.4) berücksichtigt werden.

5 Anwendung

Der Mietspiegel wird durch die zwei Wohnwertmerkmale Größe und Baualter der Wohnung gebildet. Um das für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld zu finden, ist folgendermaßen vorzugehen:

1. Feststellen der Wohnungsgröße (Diese Angabe kann man aus den Mietvertragsunterlagen oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.)
2. Feststellen des Baualters

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße und Baualter ergibt sich das entsprechende Tabellenfeld des Mietspiegels, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann.

Abschließend ist die Wohnung innerhalb der Mietenspanne anhand der Anzahl der vorhandenen weiteren Wohnungsausstattungen nach dem in Abschnitt 4.2.4 dargestellten Regelwerk einzuordnen.

Dazu ein Beispiel:

Eine Wohnung wurde 1965 errichtet, ist 58 m^2 groß. Damit gehört sie in das Mietspiegelfeld B2 (Baualtersklasse 1961 bis 1967, Wohnungsgröße 45 m^2 bis unter 65 m^2). Der Mittelwert in Feld B2 beträgt 7,68 €/m^2 Nettokaltmiete monatlich, die Mietenspanne liegt zwischen 6,50 bis 8,78 €/m^2.

Die Wohnung ist folgendermaßen ausgestattet:

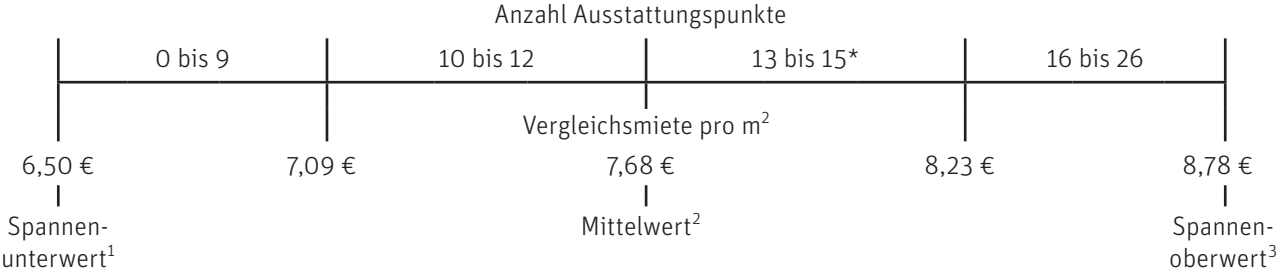
- Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Terrazzo, Epoxidharz, Naturstein, Dielen) im Bad
- Bad mit Fenster
- Fußbodenheizung im Bad
- Keramische Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Terrazzo, Epoxidharz, Naturstein, Dielen) in allen Wohnräumen
- überwiegend Dreifachverglasung

- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Balkon, Terrasse, Loggia oder Dachgarten (keine Austritte, kein französischer Balkon)
- Aufzug im Haus
- Separater, abschließbarer, überdachter Fahrradabstellraum/-keller
- Die Wohnung liegt in einem Gebäude der Energieeffizienzklasse C.

Damit hat die Wohnung 14 Ausstattungspunkte und ist in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert einzuordnen. Die Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert beträgt im Feld B2 1,10 €/m². Somit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung in der Mietenspanne zwischen 7,68 €/m² und 8,23 €/m².

Berechnungsbeispiel Feld B2:

Baualtersklasse 1961 bis 1967 (Spalte B), Wohnungsgröße 45 m² bis unter 65 m² (Zeile 2) Spannenunterwert[1]: 6,50 €, Mittelwert[2]: 7,68 €, Spannenoberwert[3]: 8,78€



* Bei 14 Ausstattungspunkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 7,68 €/m² und 8,23 €/m².

5.1 Mietspiegel der Stadt Garbsen 2025

Baualtersklasse		bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1994	1995 bis 2014	2015 bis 2020	2021 bis 03/2025
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F
Unter 45 m²	1	7,68 6,15 – 9,52	8,00 6,87 – 9,36	8,61 6,97 – 10,56	9,24 8,72 – 10,15		
45 m² bis unter 65 m²	2	7,15 6,13 – 8,54	7,68 6,50 – 8,78	7,99 6,44 – 9,99	8,85 6,96 – 10,77	9,97 7,94 – 11,32	13,53 11,09 – 16,88
65 m² bis unter 85 m²	3	7,50 6,09 – 9,05	7,47 6,28 – 8,73	8,02 6,62 – 9,61	8,49 6,74 – 10,36	10,28 8,99 – 12,02	12,75 11,08 – 14,22
85 m² und mehr	4	7,21 5,83 – 8,48	7,68 6,18 – 9,38	7,80 6,35 – 9,41	8,33 6,96 – 9,69	10,43 9,08 – 11,79	11,91 10,98 – 13,53

Legende: 1. Zeile im Tabellenfeld: Arithmetisches Mittel,
2. Zeile im Tabellenfeld: Unter- und Oberwert der 4/5-Spanne

In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Mietwerte).

Grau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine eingeschränkte Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze). Sie haben die Qualität eines einfachen Mietspiegels.

Anlage 1

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) (Stand 23. Juli 2025)

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(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.

§ 556f Ausnahmen

§ 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.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(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 wurde,
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.

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

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

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

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

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens 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.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(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 Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 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.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

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

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

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

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für

die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

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

Anlage 2

Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFlV) (Stand 25. November 2003)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) 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 oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
   a. Kellerräume,
   b. Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
   c. Waschküchen,
   d. Bodenräume,
   e. Trockenräume,
   f. Heizungsräume und
   g. Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,

3. Türnischen und

4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,

2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,

3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,

4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

Region Hannover

Weitere Informationen und Ansprechpersonen

Stadt Garbsen
Jörg Kosel
Fachbereich Soziales

Rathausplatz 1
30823 Garbsen

Telefon (0 51 31) 7 07 - 2 89

E-Mail soziale.dienste@garbsen.de

Weiterhin beraten auch die jeweiligen Vertretungen von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern.

IMPRESSUM

Herausgeber
Stadt Garbsen

Rathausplatz 1
30823 Garbsen

Telefon (0 51 31) 7 07 - 0
Telefax (0 51 31) 7 07 - 7 77

E-Mail stadt@garbsen.de
Internet www.garbsen.de

Foto
Seite 2: Stadt Garbsen

Druck
Region Hannover, Team Servicehub Gestaltung und Digitaldruck