

Prüfbericht zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Eppendorfer Weg 100, 20259 Hamburg (Eimsbüttel) · 74,5 m² · Bezugsfertigkeit 1905 · Nettokaltmiete 1.290,00 €/Monat

Wohnlage: Gute Wohnlage
Mietenspiegel-Feld 7C: Spanne 10,97 bis 17,04 €/m², Mittelwert 13,62 €/m²
Tendenz nach Ihren Merkmalen: Bereich des Mittelwerts (Orientierungswert 13,62 €/m²)
Ihre Miete: 17,32 €/m² · Abgleich mit Vergleichsmiete + 10 %: **prüfenswert**

Die Miete liegt über Mittelwert + 10 %, aber nicht über Spannen-Obergrenze + 10 %. Ob die Grenze überschritten ist, hängt von der Einordnung in die Spanne ab.

Die Spanne und der Abgleich +10 %

	Untergrenze	Mittelwert	Orientierung	Obergrenze
Vergleichsmiete €/m²	10,97	13,62	13,62	17,04
+ 10 % (Mietpreisbremse) €/m²	12,07	14,98	14,98	18,74
+ 10 % als Monatsmiete €	898,99	1.116,01	1.116,01	1.396,13

Die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB, Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung, gültig bis 31.12.2029) begrenzt bei **Neuabschluss** eines Mietvertrags die Miete im Regelfall auf die ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %. Maßgeblich ist der Wert innerhalb der Spanne, der der konkreten Wohnung entspricht, nicht automatisch der Mittelwert. Für laufende Mietverhältnisse gelten andere Regeln (z. B. Mieterhöhung nach § 558 BGB mit Kappungsgrenze).

Merkmale für die Einordnung in die Spanne

wohnwerterhöhend	großzügige Badausstattung (6.3.2 Nr. 1)
wohnwertmindernd	Dachgeschoss, nicht neu errichtet (6.1)

Der Mietenspiegel selbst nennt kein Punkteschema. Die Zählung oben ist eine vereinfachte, offen gelegte Orientierung anhand der Merkmale aus Abschnitt 6 der Broschüre. Lage innerhalb des Quartiers, Zuschnitt, Zustand und weitere Merkmale können die Einordnung verschieben.

Rechenweg

Wohnlage	Gute Wohnlage lt. Wohnlagenverzeichnis 2025 (Eppendorfer Weg 100, 20259 Eimsbüttel; Treffer: exakt)
Baualtersklasse	Bezugsfertigkeit 1905 → Spalte C (bis 31.12.1918)
Größenklasse	74,5 m² → 66 bis unter 91 m² (Zeile 7, gute Wohnlage)
Tabellenfeld	Feld 7C: Mittelwert (Median) 13,62 €/m², Spanne 10,97–17,04 €/m²
Spannen-Orientierung	1 wohnwerterhöhende, 1 wohnwertmindernde Merkmale → Saldo +0 → Tendenz: Bereich des Mittelwerts, Orientierungswert (eigene lineare Interpolation, ein Viertel der Halbspanne je Saldopunkt): 13,62 €/m²
Ihre Miete	1290,00 € : 74,5 m² = 17,32 €/m² nettokalt
Abgleich +10 %	Grenzen: Mittelwert 14,98 · Orientierungswert 14,98 · Obergrenze 18,74 €/m² → prüfenswert

Ihre Angaben

Adresse	Eppendorfer Weg 100, 20259 Hamburg (Eimsbüttel)
Wohnfläche	74,5 m²
Bezugsfertigkeit	1905
Nettokaltmiete	1.290,00 €/Monat
Merkmale	Bad, Sammelheizung, Balkon/Loggia/Terrasse, Isolierverglasung, Gegensprechanlage, großzügiges Bad, Dachgeschoss (Altbau), Neuvertrag

Energiekennwert	nicht angegeben
-----------------	-----------------

Versionierung und Quellen

Bericht	TEST1 · Rechenlogik v1.0 · erstellt am 13.10.2026 um 23:02 Uhr
Prüfsumme	SHA-256 bc8a26128c9f6bfa7c115ad71daf6932...91100de5 (über Eingaben, Wohnlagen-Abfrage und Ergebnis)
Mietenspiegel	Hamburger Mietenspiegel 2025, Tabelle und Broschüre der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Erhebungsstichtag 01.04.2025), hamburg.de/mietenspiegel
Wohnlage	Abfrage am 13.10.2026 23:02 Uhr, Objekt APP_WOHNLAGEN_2099232. Wohnlagen: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2025 (WFS HH_WFS_Wohnlagen), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0). Das Wohnlagenverzeichnis ist laut Herausgeber nicht amtlich und gibt nur eine grobe Orientierung.
Unverändert?	Die Daten wurden nicht verändert, nur abgefragt und ausgewertet.

Information, keine Rechtsberatung. Dieser Bericht ist eine automatisierte Auswertung öffentlicher Daten nach Ihren Angaben. Er ersetzt keine rechtliche Prüfung im Einzelfall. Wenn Sie Ansprüche geltend machen oder abwehren wollen, wenden Sie sich an einen Mieter- oder Grundeigentümerverschein oder an eine Anwältin bzw. einen Anwalt. Anonyfox e. K., Zehntland 2d, 21079 Hamburg.