



Mietspiegel
Saale-Orla-Kreis
2015-2017

Vorwort



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er basiert auf dem Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001. Zu diesem Zweck gibt er eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Dieser aktuelle Mietspiegel für den Saale-Orla-Kreis besitzt seine Gültigkeit von 15.07.2015 bis 14.07.2017 und soll Ihnen die Möglichkeit geben, eine realitätsgerechte Entscheidungshilfe treffen zu können, um Streitigkeiten und Konfliktfälle zu vermeiden. Alle Beteiligten – ob Vermieter, Mieter, Verbände, Gutachter oder Gerichte – können von der Transparenz, die der Mietspiegel im Mietpreisgefüge schafft, profitieren.

In Zusammenarbeit von Vertretern der Mieter- und Vermieterverbände sowie der Mietpreissachverständigen entstand so im Oktober 1998 der 1. Mietspiegel unseres Landkreises – erstellt vom Landratsamt Saale-Orla-Kreis (Bereich Wohnungsbauförderung).

Mein herzlicher Dank gilt all jenen, die durch ihre aktive Teilnahme die Aktualisierung des neuen Mietspiegels ermöglicht haben.

Ihr

Thomas Fügmann

Landrat des Saale-Orla-Kreises

Erstellt:

vom Landratsamt des Saale-Orla-Kreises
Fachdienst Wirtschaft, Kultur, Tourismus

Unter Mitarbeit von:

WohnRing AG Neustadt/Orla
Schleizer Wohnungsgesellschaft mbH
Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH
Wohnungsgesellschaft Hirschberg mbH
Allgemeine Wohnungsgenossenschaft e. G. Lobenstein
Wohnungsgenossenschaft Pößneck e. G.
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Wisenta“ Schleiz e. G.
Verwaltungsgemeinschaft „Seenplatte“ Oettersdorf
Verwaltungsgemeinschaft Saale-Rennsteig
Mieterschutzbund Gera und Umgebung e. V.
Bund der Wohnungs- und Grundeigentümer KV Bad Lobenstein e. V.
RTL Immobilien – Dienstleistungen Bad Lobenstein
Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümerversammlung Saale-Orla e. V.
Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e. V.
Stadt Gefell

**7. Ausgabe,
gültig am 15. Juli 2015**

**Herausgeber: Landratsamt Saale-Orla-Kreis
 Oschitzer Str. 4
 07907 Schleiz**

Mietspiegel für den Saale-Orla-Kreis

Die Erstellung eines Mietspiegels für einen gesamten Landkreis soll keinen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung darstellen. Die einzelnen Kommunen können durchaus auch eigene Mietspiegel erstellen bzw. den vorliegenden Mietspiegel auf Grund von kommunalen Besonderheiten ausgestalten. Der Aufbau des vorliegenden Mietspiegels und die Anwendung des Punktesystems ermöglichen den Benutzern jedoch einen Vergleich der Mietsituation in der Stadt mit dem Umland. Hinzu kommt ein der vorhandenen Infrastruktur entsprechendes relativ ausgeglichenes Mietniveau im Saale-Orla-Kreis.

Aufgaben und Ziel

Der Mietspiegel dient als Orientierung bei der Bestimmung der ortsüblichen Entgelte für Wohnraum bei Neuvermietung. Das Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Der Mietspiegel bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Datenbasis ab und ermöglicht eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für den Mieter ist der Mietspiegel eine Möglichkeit festzustellen, ob der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete eingehalten hat.

Mietspiegel können auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und Mietwucher nach § 291 Strafgesetzbuch sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

Gesetzliche Grundlagen

Der einfache Mietspiegel ist im § 558c BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) geregelt. Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB (siehe Anlage 1)

Anwendbarkeit

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er gilt **nicht** für geförderte Wohnungen.

Im vorliegenden Mietspiegel werden lediglich die Grundmieten (Nettokaltmiete), ohne Betriebs- und Heizkosten, ausgewiesen. Die Vereinbarungen über Betriebskosten sind in § 556 BGB geregelt.

Für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in vollsanierten Altbauten erhöht sich die im Mietspiegel ausgewiesene Miethöhe um 10 v. H., soweit dies nicht in den wohnwert-erhöhenden Merkmalen berücksichtigt wurde.

Bewertung einer Wohnung

Die in den bisherigen Mietspiegeln festgelegten Vergleichsmerkmale einer Wohnung haben sich bewährt und werden auch im vierten Mietspiegel des Saale-Orla-Kreises beibehalten. Es werden folgende Vergleichsmerkmale einer Wohnung zur Bestimmung der ortsüblichen Entgelte herangezogen:

- Wohnungsgröße
- Baualter
- Beschaffenheit
- Lage
- Ausstattung

➤ Wohnungsgröße

Die Größe einer Wohnung erfolgt nach folgenden Kategorien:

kleiner als	40 m ²
	40 m ² bis 55 m ²
	55 m ² bis 80 m ²
größer als	80 m ²

➤ Baualter

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in dem Mietspiegel ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (Fertigstellung) maßgebend. Auch durch eine grundlegende Sanierung erfolgt keine Änderung des Baujahres des Gebäudes.

➤ Lage

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt nach der Anzahl der Einwohner, da sich erfahrungsgemäß die Infrastruktur der Ortschaft bzw. des Ortsteiles, in dem sich die Wohnung befindet angepasst hat. Diese werden untergliedert in:

- Ortschaften bis 300 Einwohner
- Ortschaften 300 bis 1.000 Einwohner
- Ortschaften über 1.000 Einwohner

➤ Beschaffenheit und Wohnungsausstattung

Zur Beschaffenheit zählen die Lage der Wohnung im Haus, die Bauweise, der Zuschnitt und der Instandhaltungszustand.

Für die Bewertung einer Wohnung wird nach dem Vorhandensein von Zentralheizung, Bad oder Dusche und IWC (Innen- WC) unterschieden.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Bewertungskriterien sind im nachfolgenden Punktesystem zu berechnen.

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

Die Feststellung, ob eine Wohnung als einfach, mittel oder gut zu bezeichnen ist, kann mit Hilfe der folgenden Aufstellung getroffen werden. Dabei sind nur solche wohnwerterhöhenden Merkmale zu berücksichtigen, die durch den Vermieter finanziert wurden.

Die zutreffenden Punktzahlen für wohnwertmindernde Merkmale sind zu verrechnen.

Wohnwerterhöhende Merkmale

	<u>Punktzahl</u>
• Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m ² Grundfläche	+ 1
• Bad und WC getrennt oder zweites WC in der Wohnung	+ 1
• Parkett oder hochwertiger Bodenbelag oder Steinfliesen in allen Wohnräumen	+ 1
• Aufzug oder Treppenlift	bis + 2.....
• Wechselsprechanlage und elektrischer Türöffner	+ 1
• Normgerechte Wohnungseingangstür	+ 1.....
• Barrierefrei	bis + 3.....
• Wohnungsgebundener PKW-Stellplatz	+ 1.....
• Einsatz gebäudeintegrierter regenerativer Energien	+ 1.....
• Energiesparverordnung erfüllt (Dach oder Geschossdecken, Fassade, Fenster)	bis + 3.....

Wohnwertmindernde Merkmale

• Nichtabgeschlossenheit	- 1
• Außentoilette	- 1
• keine Warmwasserversorgung in Bad <u>oder</u> Küche	- 1
• ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15% der Wohnfläche oder Durchgangszimmer)	- 1
• Wohnungen ab dem 5. OG ohne Aufzug	- 1
• Erheblicher Instandhaltungsstau bei Dach oder Fenster oder Außenwänden oder Hausflure/Treppenräume oder Sanitärinstallation	bis - 3.....
• Einfachverglasung (bei mindestens 50% der Außenverglasung)	-1.....
• dauerhafte, die Lebensqualität des Mieters beeinträchtigende Umwelteinflüsse	- 1.....
• Küche ohne Fenster <u>oder</u> Bad ohne Entlüftung	- 1

Punktezahl:

Übertrag Punktezahl

Wohnanlagen

Punkte:

Ortschaft bis 300 Einwohner

bis

- 3.....

Ortschaft 300 bis 1.000 Einwohner

+1.....

Ortschaft über 1.000 Einwohner

bis

+3.....

Gesamtpunktzahl:

Gesamtbewertung:

einfach: - 14 bis - 2
mittel: - 1 bis + 9
gut: +10 bis + 18

Anwendung der Mietpreisspannen in der Tabelle

Mit Hilfe der Mietpreisspannen wird es Mietern und Vermietern ermöglicht, die Qualität und den Erhaltungszustand der Wohnungsausstattung sowie Ausstattungsmerkmale, die im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, zu berücksichtigen. Damit können auch Wohnungen vergleichbarer Kategorie Preisunterschiede aufweisen.

Im Allgemeinen ist die Festlegung der Miete im mittleren Bereich dieser Preisspanne zu treffen. Damit werden Wohnungen im üblichen Standard am ehesten erfasst. Nur bei Punktzahlen im jeweils oberen Bereich der Kategorien einfach, mittel und gut ist eine Miete an der Obergrenze der Preisspanne gerechtfertigt.

Mietspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmiete in €/m²) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wohnungsqualität

A = ohne Zentralheizung
mit Bad
mit IWC

B = mit Zentralheizung
mit Bad
mit IWC

Wohnungsgröße	< 40 m ²		40 – 55 m ²		55 - 80 m ²		> 80 m ²	
Baujahr/Wohnqualität	A	B	A	B	A	B	A	B
Vor 1946								
einfach	3,15-3,90 3,50	4,70-5,25 5,00	3,15-3,80 3,50	4,70-5,25 5,00	2,00-3,40 2,70	4,80-5,00 4,90	2,50-3,15 2,80	4,30-4,40 4,35
mittel	3,80-5,15 4,50	5,15-5,95 5,55	3,80-5,05 4,40	3,80-6,15 5,00	2,25-3,25 2,75	3,90-5,95 4,90	2,35-3,15 2,75	5,00-5,50 5,25
gut	4,15-5,60 4,90	6,30-6,70 6,50	4,15-4,25 4,20	6,60-6,70 6,65	3,35-3,45 3,40	5,60-6,25 5,95	2,25-3,45 3,35	5,80
1946 – 1989								
einfach	4,50	5,25-6,25 5,75	4,35	5,40-5,80 5,60	2,80-3,90 3,35	4,50-5,80 5,15	3,45	5,00-5,60 5,30
mittel	5,60	4,80-6,15 5,50	4,05-5,40 4,70	4,70-6,15 5,45	3,80-5,25 4,55	4,35-6,25 5,30	4,60	4,50-6,05 5,30
gut	5,70	5,60-6,95 6,30	5,65	6,50-7,40 6,95	5,60	6,15-7,40 6,80	4,80	5,70-6,60 6,15
nach 1989								
einfach	-	6,15-6,25 6,20	-	5,60-6,05 5,80	-	5,60-6,05 5,80	-	5,50-5,60 5,55
mittel	-	5,40-6,60 6,00	-	4,35-6,15 5,25	-	5,95-6,60 6,25	-	4,80-5,80 5,30
gut	-	6,15-6,95 6,55	-	6,70-6,95 6,80	-	6,05-6,95 6,50	-	6,15-6,70 6,45

einfach
mittel
gut

Untergrenze des Mietpreises bei Beachtung der wohnwertmindernden Merkmale
Mietpreis einer Wohnung mit Standardausrüstung entsprechend Wohnqualität und Baujahr
Obergrenze des Mietpreises bei Beachtung der wohnwerterhöhenden Merkmale

Auszug aus dem Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Auszug)

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses 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) 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).

§ 558 a 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 (§§ 558 c, 558 d)
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (558 e)
 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) (Bezug auf qualifizierten Mietspiegel)
- (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 §558 d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein alter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§558 b Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach 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 § 558 a 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.

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

- (1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Seit 01.01.2004 ist eine **neue Wohnflächenverordnung** in Kraft, welche die bisher geltenden §§ 42 bis 44 der **Zweiten Berechnungsverordnung** ersetzt.

Wurde die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet, bleibt es bei dieser Berechnung. Falls aber in diesen Fällen nach dem 31.12.2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, ist die neue Wohnflächenverordnung anzuwenden.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

§ 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 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 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.