

Mietspiegel für die Stadt Meißen - gültig ab 01.01.2009

Entstehung und Ziel

Der vorliegende, einvernehmlich festgestellte Mietspiegel ist das Ergebnis zahlreicher Beratungen und Diskussionen der aufgeführten Verhandlungspartner. Die Meißner Vermieter und der Mieterverein Meißen und Umgebung e.V. haben damit einen Konsens erzielt, in dem die bisherigen Erfahrungen, die Trends der Mietpreisentwicklung und die gesetzlichen Möglichkeiten der Gestaltung des Mietpreises berücksichtigt wurden.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden oder neuen Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Das Mietpreisgefüge ist im nicht preisgebundenen Wohnraumsektor möglichst transparent zu machen. Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar und wird in Zukunft fortgeschrieben.

Für die Stadt Meißen ist es der 5. Mietspiegel, der erarbeitet wurde.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel basiert auf dem Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Er spiegelt die vereinbarten Mieten in Meißen im September 2008 für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage wider.

Nicht anwendbar ist dieser Mietspiegel bei Wohnungen, die

- vom Eigentümer selbst genutzt werden
- einem Angehörigen oder nahen Verwandten des Mieters gehören
- möbliert oder teilmöbliert sind
- in Wohnheimen sind
- keinen eigenen Eingang aufweisen
- sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern befinden
- mit gewerblichem Mietpreis vereinbart sind
- nach dem 03. Oktober 1990 mit Fördermitteln gebaut oder saniert wurden und einer Mietpreisbindung unterliegen.

Der Mietbegriff

Der Mietspiegel enthält die Nettokaltmiete, d.h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung ohne Betriebs- und Heizkosten. Soweit vertraglich vereinbart, können die in der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 aufgeführten Betriebskosten zusätzlich zur Nettokaltmiete verlangt werden.

Bewertung einer Wohnung

Der Wohnwert ergibt sich aus einem Punktesystem, welches sich aus der Wohnqualität (Wohnlage), Beschaffenheit des Mietobjekts und Ausstattung der Wohnung zusammensetzt.

Wohnlage:

1 - gute Wohnlage

- ◆ In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit Frei- und Grünflächen, gepflegtem Stadtbild mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.
- ◆ In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung, normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

2 - mittlere Wohnlage

- ◆ In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit normalem Straßenbild, gutem Gebäudezustand, mit wenigen Grün- und Freiflächen.
- ◆ In Gebieten in Stadtrandlagen mit durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

3 - einfache Wohnlage

- ◆ In Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und schlechtem Gebäudezustand sowie starken Beeinträchtigungen durch Geräusch- und Geruchsbelästigungen von Industrie, Gewerbe und öffentlichem Verkehr.
- ◆ In Gebieten in Stadtrandlagen mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand, mit ungepflegtem Straßenbild, ungünstiger Verkehrsanbindung und wenigen Einkaufsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Für die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird, sind Bad, WC, Küche, Heizung und Fußböden der Wohnräume ausschlaggebend. Werden einzelne Ausstattungsmerkmale nicht vom Vermieter bereitgestellt, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt.

Ausstattungsmerkmale:

- WC
- Bad oder/und Dusche
- Zentral- oder Etagenheizung

Der Mietspiegel geht von drei Ausstattungsklassen aus:

Ausstattungsklasse a) ohne oder mit einem Ausstattungsmerkmal
 b) mit zwei Ausstattungsmerkmalen
 c) mit allen drei Ausstattungsmerkmalen

Beschaffenheit

Bei der Beschaffenheit werden Dach, Wärme- bzw. Schalldämmung, Fassade, Aufzug, Sicherheit, Fenster, Balkon, Loggia, Hausgarten oder Terrasse, Elektroanlage, Treppenhaus, Nebengelasse, Außenanlage und wohnungsgebundener Stellplatz berücksichtigt.

Definition der Beschaffenheitsstufen als Resultat der nachfolgenden Erfassungstabelle für die Beschaffenheit eines Mietobjekts:

einfach: umfasst den Bereich von 0 bis 5 Punkten

mittel: umfasst den Bereich von 6 bis 11 Punkten

gut: umfasst den Bereich von 12 bis 18 Punkten.

Gebäudebestandteil	Bewertungskriterium	Punktzahl
1. Dach	saniert, gut erhalten	1
2. Wärmeschutz	Wärmedämmung vorhanden	1
3. Fassade	saniert, gut erhalten	1
4. Aufzug	vorhanden	1
5. Sicherheit	Türwechselsprechanlage/ automatische Türbetätigung	1
<u>6. Fenster</u>	<u>maximale Punktzahl</u>	<u>4</u>
	Schallschutz	1
	Iso-Glas	2
	Sonnen-/Wetterschutz	1
<u>7. Elektroanlage</u>	<u>maximale Punktzahl</u>	<u>3</u>
	DIN eingehalten	2
	betriebssicher unter Putz	1
<u>8. Treppenhaus</u>	<u>maximale Punktzahl</u>	<u>2</u>
	gut erhalten	1
	saniert, alle Versorgungs- leitungen unter Putz	2
9. Nebengelasse	vorhanden und in Ordnung	1
10. Außenanlage	in Ordnung	1
11. Stellplatz	wohnungsgebunden vorhanden	1
12. Balkon/Terrasse/Loggia/ Hausgarten	vorhanden	1
maximal erreichbare Punktzahl		18

Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollte folgendermaßen vorgegangen werden:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels wird gefunden, indem die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle verglichen werden.

Größe, Ausstattungsklasse und Beschaffenheitsstufe sind bekannt bzw. feststellbar. Die Wohnlage ist aus dem Wohnlageverzeichnis zu entnehmen.

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Feld, aus dem die in Frage kommenden Werte ablesbar sind.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung dieses Feldes wird vorwiegend im Mittelbereich liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Umgang mit den ausgewiesenen Mietpreisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile einer Wohnung in den Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder -mindernden Merkmalen, auch außerhalb der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Spanne liegen. Mängel in der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Außerdem kann die Miethöhe von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

Beispiele zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung

Zur Ermittlung des zutreffenden Mietspiegelfeldes für die ortsübliche Vergleichsmiete wurden eine einfache Wohnung und eine mit bestem Wohnstandard ausgewählt, um das Anwendungssystem zu verdeutlichen.

Beispiel 1:

Eine Wohnung auf der Poststraße in der Größe bis 60 m² Wohnfläche befindet sich in einem unsanierten Gebäude, hat Zentralheizung, WC und Bad. Die Nettokaltmiete für diese Wohnung beträgt 4,84 €/m².

Eine Wohnung mit diesen Bedingungen ist in die Ausstattungsklasse c) einzuordnen. Als Beschaffenheitskriterien zählen hier: Wärmedämmung, Türwechselsprechanlage und Iso-Glas-Fenster vorhanden, die Elektroanlage ist betriebssicher und die Leitungen liegen unter Putz, die Außenanlage ist in Ordnung. Das ergibt 6 Punkte. Damit liegt eine mittlere Beschaffenheit (6 bis 11 Punkte) vor. Die Poststraße ist in die einfache Wohnlage eingeordnet. Damit ist die Wohnung folgendem Mietspiegelfeld zuzuordnen:

Beschaffenheit mittel, Wohnlage einfach, Ausstattungsklasse c) bis 60 m²

Hierfür ist die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmieten von 4,25 bis 5,88 €/m² angegeben, so dass die verlangte Nettokaltmiete von 4,84 €/m² in diesem Bereich liegt und somit ortsüblich ist.

Beispiel 2:

In einem sanierten Haus in der Karl-Niesner-Straße liegt eine voll ausgestattete Wohnung in der Größe bis 45 m² Wohnfläche, für die eine Nettokaltmiete von 5,89 €/m² verlangt wird. Für die Beschaffenheit ergeben sich 14 Punkte, denn das Dach ist saniert, die Wärmeschutzdämmung vorhanden, die Fassade saniert, eine Türwechselsprechanlage vorhanden, die Fenster weisen Schallschutz und Iso-Glas vor, die Elektroanlage ist lt. DIN-Norm ausgeführt und die Leitungen liegen unter Putz. Im sanierten Treppenhaus liegen alle Versorgungsleitungen unter Putz, Nebengelasse sind vorhanden und sowohl diese als auch die Außenanlage sind in Ordnung.

Die Wohnungsausstattung erreicht die Ausstattungsklasse c), da alle drei Ausstattungsmerkmale (WC, Bad/Dusche, Zentralheizung) vorhanden sind. Die Karl-Niesner-Straße ist in die einfache Wohnlage eingeordnet.

Für diese Wohnung ist folgendes Mietspiegelfeld einzusehen:

Beschaffenheit gut, Wohnlage einfach, Ausstattungsklasse c) bis 45 m²

Hier liegt die Mietspanne bei 4,60 bis 6,29 €/m². Damit liegt die verlangte Nettokaltmiete von 5,89 €/m² im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Anhang

Voraussetzungen zum Mieterhöhungsverlangen:

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB 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 in den letzten vier 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).

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen. Es kann an Hand des Mietspiegels, durch ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, durch Benennung von drei Vergleichswohnungen oder durch Auskunft einer Mietdatenbank begründet werden.

Der Mieter hat zur Prüfung seiner Zustimmung eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von drei weiteren Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist beim Amtsgericht Meißen Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben.

Wirksamwerden der Mieterhöhung

Nach Zustimmung oder rechtskräftigem Urteil wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Hinweis für bestehende Mietverhältnisse

Die Kündigung eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zum Zwecke der Mieterhöhung ist nach § 573 BGB ausgeschlossen.

Sollte die Nettokaltmiete in einem bestehenden Mietverhältnis über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, gibt es keinen rechtlichen Anspruch auf eine Herabsetzung der Miete (unter Beachtung der Kappungsgrenze).

Der neue Mietspiegel tritt am 01.01.2009 in Kraft (veröffentlicht im Meißner Amtsblatt vom 23.01.2009).

Dieser Mietspiegel ist ab 01.01.2009 gültig.

Weitere Auskünfte zum Mietspiegel (nicht zu Mietrechtsfragen) geben die an der Erarbeitung des Mietspiegels genannten Mitwirkenden.

Der Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- Breitenstein Immobilien GmbH
- Feistauer Immobilien & Hausverwaltung
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) Meißen eG
- Herrn Rolf Ehrentraut, technischer Mitarbeiter
- Interessengemeinschaft der Haus- und Grundstückseigentümer des Kreises Meißen e.V.
- Mieterverein Meißen und Umgebung e.V.
- PROFAMA Facility Management GmbH
- Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH (SEEG)
- Treureal GmbH
- Stadtverwaltung Meißen

Beratende Mitwirkung:

- Amtsgericht Meißen

Von weiteren Unternehmen wurden Daten bereitgestellt:

- Meißner Immobilienservice
- G & W Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH

Meißen, 01. Dezember 2008