

Mietspiegel 2011 - 2012

der Landeshauptstadt Erfurt

für nicht preisgebundene Wohnungen

Gültig ab 01.01.2011



gemeinsam erstellt von:

Stadtverwaltung Erfurt - Amt für Soziales und Gesundheit

Deutscher Mieterbund, Mieterverein Erfurt e.V.

Vermieterbund Erfurt e.V.

Immobilienverband Deutschland Mitte e.V.

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Dipl. Ing. Peter Grimm, Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zum Erfurter Mietspiegel 2011	4
I. Mietspiegel – ein Instrument des Vergleichsmietensystems	5
II. Wie werden Wohnungen vergleichbar?.....	6
III. Was sind die Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen?	9
IV. Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?	9
V. Mietspiegel der Landeshauptstadt Erfurt gültig vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2012	11
VI. Gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).....	13
VII. Orientierungshilfe innerhalb der Spanneneinordnung.....	16
VIII. Kriterien zur Einstufung der Wohnlage.....	18

Vorwort zum Erfurter Mietspiegel 2011

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die vorliegende Broschüre ist die mittlerweile siebente Auflage des Erfurter Mietspiegels und stellt eine Aktualisierung des Mietspiegels von 2008 dar.

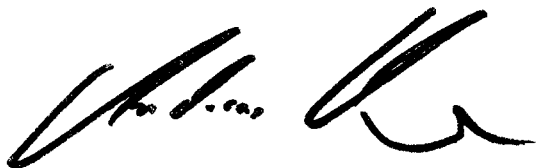
Die bewährte Arbeitsgruppe aus den Interessenvertretern der Mieter, der Vermieter und der Wohnungswirtschaft hat unter maßgeblicher Beteiligung des Amtes für Soziales und Gesundheit der Stadtverwaltung Erfurt auch diesmal wieder die Mietpreisentwicklung verfolgt, analysiert und die Wertmaßstäbe für die nächsten zwei Jahre bestimmt.

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden wird ebenso wie die Kosten von Heizung und Warmwasser zunehmend an Bedeutung gewinnen. Der Mietspiegel 2011/2012 trägt dieser Entwicklung erstmals durch die Aufnahme von energetischen Komponenten bei der Merkmalgruppe Wohnung/Gebäude Rechnung.

Seit seinem ersten Erscheinen im Jahre 1998 hat der Erfurter Mietspiegel erheblich zur Sicherheit des Rechtsfriedens in der Landeshauptstadt Erfurt beigetragen und ist zu einem bedeutenden Element der kommunalen Wohnungspolitik geworden.

Er bietet für Mieter und Vermieter eine verlässliche Auskunft über die Höhe der örtlichen Vergleichsmieten und ist eine gute Orientierungshilfe zur Einstufung der jeweiligen Wohnung. Ich hoffe, dass auch dieser Erfurter Mietspiegel eine hohe Akzeptanz erfahren wird.

Für die sachkundige und konstruktive Mitarbeit an der Erstellung dieser Broschüre möchte ich mich an dieser Stelle bei allen Beteiligten recht herzlich bedanken.



Andreas Bausewein
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Erfurt

I. Mietspiegel – ein Instrument des Vergleichsmietensystems

Seit dem 1. Januar 1998 gilt in Deutschland ein einheitliches Mietrecht. Zu diesem Zeitpunkt war das Mietrecht in zahlreiche Vorschriften und Gesetze zersplittert. Mit dem Mietrechtsreformgesetz, welches am 1. September 2001 in Kraft getreten ist, wurden Reformen, die den geänderten Lebensverhältnissen folgend einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern sichern sollen, im BGB zusammengefasst und nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses neu geordnet. Regelungen zur Miethöhe sind vor allem in den §§ 556 – 561 BGB dokumentiert. Nach diesen gesetzlichen Regelungen gilt, dass ein Vermieter unter bestimmten, noch näher zu erläuternden Umständen, die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen kann. Grundlage bzw. Bezugsgröße ist der jeweilige auf einen bestimmten Wohnungstyp bezogene ortsübliche und somit in den einzelnen Kommunen unterschiedliche Quadratmeterpreis der Wohnfläche (Nettokaltmiete – ohne Heiz- und Betriebskosten).

Es gibt nach § 558 BGB vier verschiedene Möglichkeiten, diese ortsübliche Miete als Grundlage eines Mieterhöhungsverlangens zu ermitteln:

- Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen,
- Berufung auf ein Sachverständigengutachten,
- Berufung auf den Mietspiegel der jeweiligen Kommune,
- Berufung auf eine Mietdatenbank.

Ziel dieses Mietspiegels ist es, den Bürgern dieser Stadt – ob Mieter oder Vermieter – Mietpreisvereinbarungen transparenter zu gestalten.

Folgende Funktionen sollen durch den Mietspiegel realisiert werden:

- Mittel zur unkomplizierten und kostengünstigen außergerichtlichen Einigung zwischen Mieter und Vermieter,
- formales Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen der Vermieter,
- Grundlage für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietrechtsverfahren sowie Strafprozessen und Ordnungswidrigkeitsverfahren im Rahmen § 291 Strafgesetzbuch und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

II. Wie werden Wohnungen vergleichbar?

Um mit dem vorliegenden Mietspiegel arbeiten zu können, muss die jeweils betroffene Wohnung dem entsprechenden Feld in der Mietspiegeltabelle zugeordnet werden können. Nach § 558 (2) BGB bestimmen Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage den Mietpreis einer Wohnung und machen Wohnungen untereinander vergleichbar.

Im Folgenden werden die Wirkung und Anwendung dieser Faktoren im Erfurter Mietspiegel beschrieben.

Art

Das Vergleichsmerkmal "Art" zielt auf die Gebäudeart (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser). Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind jedoch zahlenmäßig von untergeordneter Bedeutung. Bei den vorkommenden Fällen sind zudem oft individuelle Nutzungsbesonderheiten zu berücksichtigen. So wurden in dem Mietspiegel der Stadt Erfurt nur Mietwohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern aufgenommen.

Größe

Für das Vergleichsmerkmal "Größe" ist die Quadratmeterzahl der Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, am aussagefähigsten. Zur Wohnflächenberechnung wird auf die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV), veröffentlicht im BGB Teil I vom 27. November 2003 verwiesen. Von den an der ersten Erstellung des Mietspiegels Beteiligten wurden Daten zur Verfügung gestellt, in deren Auswertung folgende Einteilung vorgenommen wurde:

Größenklasse	klein	25,00 m ² - 48,99 m ²
	mittel	49,00 m ² - 75,99 m ²
	groß	76,00 m ² - 130,00 m ²

Beschaffenheit

Das Vergleichsmerkmal "Beschaffenheit" wird durch das Baujahr ausgedrückt. Entsprechend den Erfurter Gegebenheiten wurde folgende Baualtersklassifizierung vorgenommen:

1. bis einschließlich Baujahr 1967
2. Baujahre 1968 – 1990
3. Baujahre 1991 – 2001
4. ab Baujahr 2002

Der Besonderheit des komplexen Wohnungsbaus (Plattenbauten) wurde durch die Baualterklasse 1968 – 1990 Rechnung getragen. Hierzu sind auch ggf. im Jahr 1967 fertig gestellte Plattenbauten zu zählen.

Ausstattung

Der jeweilige Ausstattungszustand wird nach "nicht modernisiert", "teilweise modernisiert" und "modernisiert" unterteilt. Wohnraum, der am 02.10.1990 existiert hat, gilt als "teilmodernisiert", wenn mindestens drei und als "modernisiert", wenn mindestens sechs der nachfolgend aufgeführten sieben Kriterien erfüllt sind. Bei der Bewertung "modernisiert" müssen die Kriterien "Heizung" und "Fenster" beide erfüllt sein.

Bad/Dusche

- zeitgemäße Sanitärausstattung (WC, Waschtisch, Wanne/Dusche, Armaturen)
- Fliesen, sonstige keramische Beläge oder Naturstein
- Einbau einer dezentralen oder zentralen Warmwasserversorgung mit Zirkulationsausstattung
- Bäder ohne Fenster müssen mit motorischer bzw. maschineller Entlüftung (Gebläse) ausgestattet sein

Küche

- Warmwasserversorgung, zeitgemäße Elektro- und Wasseranschlüsse
- Küchen ohne Fenster müssen mit motorischer bzw. maschineller Entlüftung (Gebläse) ausgestattet sein

Fenster

- Isolier-/Doppelverglasung (wärmedämmend), standardbedingte Ausnahmen sind bei denkmalgeschützten Bauten möglich

Heizung

- muss regelbar und messbar sein (außer Etagenheizung)
- muss folgenden Heizungsarten entsprechen:
 - Etagenheizung mit automatischer Befeuerung
 - gasbefeuerte Block- bzw. Zentralheizung
 - ölbefeuerte Block- bzw. Zentralheizung
 - Fernwärmeversorgung
 - sonstige energieeffiziente Heizungssysteme

Elektro-, Gas-, Wasser-, Sanitärinstallation

- Bad und Küche nach zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Vorschriften
- Anschluss für Waschmaschine, sofern kein separater Waschmaschinenraum vorhanden
- Kaltwasserzähler
- Telekommunikationsmöglichkeit (Telefon, Rundfunk, Fernsehen)
- Zuführung DIN-gerechter Elektroleitungen inkl. Sicherungskasten in der Wohnung (entsprechend landesrechtlicher Regelungen)

Wärmedämmung

- im Rahmen der zum Zeitpunkt der Modernisierung bzw. der Errichtung/ des Neubaus gültigen Vorschriften

Sicherheit

- einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren
- Brandschutz entsprechend den Vorschriften

Lage

Eine konkrete Erfassung der Wohnlage im Sinne von Kartenmaterial o.ä. konnte zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden. Einerseits muss beobachtet werden, wie sich laufende städtebauliche Maßnahmen auf die Siedlungsstruktur auswirken, andererseits ist die Entwicklung von Verkehrsströmen im Zusammenhang mit dem Verkehrsentwicklungsplan abzuwarten. Auf der Grundlage der Erfahrungen der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Institutionen bei der Realisierung von Wohnwünschen wurden Kriterien erstellt und dem Mietspiegel beigelegt. Eine Einteilung erfolgte nach guter, mittlerer und einfacher Wohnlage. Es wird eingeschätzt, dass für Erfurt derzeit die "mittlere Wohnlage" typisch ist. Neben der Mehrheit der Altbaugebiete gehören zur mittleren Wohnlage alle Wohngebiete aus der Zeit zwischen 1960 und 1990. Einige Bereiche im Westen und Süden von Erfurt können in die "gute Wohnlage" eingestuft werden. Tendenzen zur "einfachen Wohnlage" sind im Erfurter Osten, in einigen Dorflagen und in Gegenden mit hoher Belastung durch Verkehr oder Gewerbe festzustellen.

Aus den aus derzeitiger Sicht mietpreisbildenden Faktoren

- Wohnungsgröße,
- Beschaffenheit (Baujahr) und
- Ausstattung

wurde eine Tabelle entwickelt, in die sich die Mietwohnungen der Stadt einordnen lassen und auf deren Grundlage sie vergleichbar sind.

III. Was sind die Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen?

Ein Vermieter kann nach Gesetz die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses grundsätzlich nur dann verlangen, wenn

- die Miete seit 15 Monaten unverändert ist,
- die neue Miete die ortsüblichen Entgelte nicht übersteigt,
- der Mietzins innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren – von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen – die vorgegebenen gesetzlichen Kappungsgrenzen nicht überschreitet.

Als Anlage 1 ist ein Auszug des Gesetzestextes (§§ 558 ff. BGB) beigelegt.

Vermieter, die einen Mietpreis verlangen, der die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) oder um mehr als 50 % (§ 291 Strafgesetzbuch) überschreitet, verhalten sich gesetzwidrig und können entsprechend genannter Vorschriften belangt werden.

IV. Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?

Um die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) für Ihre Wohnung zu ermitteln, sollten Sie so vorgehen:

Sie ermitteln für Ihre Wohnung folgende Merkmale:

- Größe,
- Beschaffenheit (Baualter),
- Ausstattung,
- Sanierungsgrad (nicht modernisiert, teilmodernisiert oder modernisiert)

Das für Ihre Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld finden Sie, indem Sie die ermittelten Merkmale Ihrer Wohnung mit denen in der Tabelle vergleichen. Im entsprechenden Feld des Mietspiegels finden Sie die Preisspanne, in der sich der Mietpreis Ihrer Wohnung bewegen sollte. Diese Spannen ergeben sich aus den Tatsachen, dass innerhalb der Merkmale

- Beschaffenheit;
- nicht modernisiert, teilmodernisiert oder modernisiert

nochmals Unterschiede in den einzelnen Wohnungen auftreten können, die innerhalb dieser Spanne einzuordnen sind.

In der Anlage 2 erhalten Sie eine Aufstellung von Faktoren, die den Mietpreis innerhalb der angegebenen Spannen beeinflussen können. Nur die vermierterseits zur Verfügung gestellte Ausstattung kann als alleinige Vermieterleistung Berücksichtigung finden. Investitionen des Mieters können nicht zu dessen Nachteil bei der Mietwertermittlung berücksichtigt werden, es sei denn, dass der Vermieter die Kosten erstattet hat. Dies gilt analog auch für vom Vormieter abgelöste Gegenstände.

Behebbarer Mängel sind unbeachtet zu lassen, da derartige Nachteile durch eine Mietminderungsmöglichkeit nach § 536 BGB gekennzeichnet sind. Es ist für Sie wichtig, dass die oberen Grenzwerte nur für Wohnungen gelten können, die im entsprechenden Mietspiegelfeld die besten Voraussetzungen für das Wohnen bieten.

Selbstverständlich dürfen Merkmale, die bereits zur Erreichung der Eingruppierung „Ausstattung“ gebraucht worden sind, nicht noch einmal zur Einordnung in den Spannbereich herangezogen werden.

Der Mietspiegel der Stadt Erfurt soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren. Es bleibt den Parteien unbenommen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen freie Vereinbarungen zu treffen. Der Mietspiegel ist vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2012 gültig. Er hat eine Abbildfunktion der Realitäten des örtlichen Wohnungsmarktes. Der Mietpreis einer Wohnung mittlerer Ausstattung weicht fast immer vom mittleren Wert der jeweiligen Mietspiegelspanne ab.

V. Mietspiegel der Landeshauptstadt Erfurt gültig vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2012

Baujahr	bis 1967			von 1968 bis 1990			von 1991 bis 2001	ab 2002
	nicht modernisiert	teilweise modernisiert	modernisiert	nicht modernisiert	teilweise modernisiert	modernisiert		
Größe [m ²]	Mietpreisspannenangabe in EUR							
25- 48,99	2,80 - 3,90	3,95 - 4,90	4,75 - 7,25	3,60 - 4,10	4,30 - 4,90	4,60 - 5,60	4,90 - 7,30	6,75 - 8,25*
49 - 75,99	2,80 - 3,90	3,95 - 4,90	4,75 - 7,25	3,35 - 4,05	4,00 - 4,70	4,50 - 5,50	4,90 - 7,30	6,75-8,25*
76 - 130	2,80 - 3,90	3,95 - 4,90	4,75 - 7,25	3,50 - 4,00	3,40 - 4,65	4,40 - 5,40	4,90 - 7,25	6,75 - 8,25*

*eingeschränkte Datenbasis

Im Sinne des Wortes widerspiegelt der Erfurter Mietspiegel die Quadratmetermietpreise von nach Größe, Beschaffenheit und Ausstattung unterschiedlichen Wohnungstypen. Diese wurden gem. §§ 558, 558 c BGB aus den Mietvertragsabschlüssen und -änderungen der letzten vier Jahre zum Stichtag 30.04.2010 (beginnend ab 01.05.2006) ermittelt und dienen zur Festsetzung der jeweiligen Mietpreisspanne. Für einige Mietspiegelfelder stand eine empirische Datenbasis aus einer Erhebung zur Verfügung. Auf der Grundlage der daraus ermittelten 5/7-Spannen und auf der Basis der von den Beteiligten aus ihren Registern ermittelten Spannen wurden die einzelnen Felder des Mietspiegels vereinbart. Die 5/7-Spanne ergibt sich, wenn in einer bestimmten Wohnungskategorie von allen zur Verfügung stehenden Quadratmeter-Mietpreisfällen jeweils 1/7 der Fälle der niedrigsten bzw. der höchsten Quadratmeterpreise gestrichen werden.

Anlage 1

VI. Gesetzliche Grundlagen – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 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 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).

(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 Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

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

BGB § 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.

BGB § 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.

BGB § 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die übersicht von der Gemeinde 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

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

§ 558d BGB Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(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 Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu Grunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

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

§ 558e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

Anlage 2

VII. Orientierungshilfe innerhalb der Spanneneinordnung

Merkmalgruppe Bad/WC

wohnmindernde Merkmale

- kein Handwaschbecken
- Dielenfußboden im Bad
- Bad nicht beheizbar
- Badeofen, Kohle oder Holz
- zu kleiner Boiler (unter 80l)
- freistehende Wanne ohne Verblendung
- fehlende Kaltwasserzähler

wohnerhöhende Merkmale

- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- WC vom Bad getrennt
- geflieste Wände über 1,40 m
- mit Fenster
- gefliester Boden oder Ähnliches
- höherwertige Wand- und/oder Bodenbeläge
- zweites WC
- gehobene Sanitärausstattung (z.B. höherwertige Duschtrennung, Hänge-WC, zusätzliches Waschbecken etc.)
- Fußbodenheizung
- schwellenfreie Dusche

Merkmalgruppe Küche

wohnmindernde Merkmale

- keine Warmwasserversorgung
- fehlende Wandfliesen oder Gleichwertiges im Arbeitsbereich
- nicht heizbar (ausgenommen innenliegende Küchen)
- ohne Fenster (gilt nicht für Baujahr 1968 – 1990)

wohnerhöhende Merkmale

- An- oder Einbauküche
- besondere Ausstattung (z.B. Herd mit 4 Brennstellen und Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)
- Fliesen o.ä. auf dem Boden,
- Fenster (gilt nur für Baujahr 1968 – 1990)
- Fläche größer als 12 m²

Merkmalgruppe Wohnung/Gebäude

wohnmindernde Merkmale

- IWC, ohne Bad und Heizung
- schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauerhafte Durchfeuchtung des Mauerwerks)
- starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses
- nicht abschließbarer Hauszugang

wohnerhöhende Merkmale

- überdurchschnittlich erhaltene und großzügig gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser
- einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür
- Personenaufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Obergeschossen
- energiesparende Heizanlage (z.B. Solar)
- Parkett

- Gebäude mit Wohnungen ab 5. OG ohne Aufzug
- Souterrainwohnungen
- Wohnungen im Hinterhaus (Altbau)
- innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht
- unzureichende Elektroinstallation
- Einfachverglasung oder schlecht instandgehaltene Fenster
- schlechter Wohnungsschnitt (z.B. Durchgangszimmer, Raumhöhe über 3,5 m)
- Lage im Erdgeschoss
- einzelne Wohnräume nicht beheizbar
- kein Abstellraum oder Kellerraum
- kein Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen
- mangelhafte Wärmedämmung
- Einzelraumbefeuern
fehlender individueller Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- zur Wohnung gehörende Garage/Stellplatz ohne gesondertes Entgelt
- zusätzlicher Trittschallschutz
- Abstellraum in der Wohnung (außerhalb der Wohnflächenberechnung)
- aufwändige Decke
- Concierge
- Abstellraum außerhalb der Wohnung (größer als 15 m²)
- Fußbodenheizung
- Terrasse/ Balkon größer als 15 m²
- barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Außenjalousie oder Gleichwertiges im Erdgeschoß
- Sofern für die Mietwohnung ein Energieausweis i.S.d. EnEV mit Darstellung der Energieverbrauchs-werte (ohne die Warmwasserbereitung) existiert, gelten folgende Energieverbrauchs-werte als wohnwerterhöhend:
 - für die Baualtersklasse bis 1967 ein Energieverbrauchswert $\leq 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
 - für die Baualtersklasse 1968 bis 2000 ein Energieverbrauchswert $\leq 125 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$,
 - für die Baualtersklasse ab 2001 ein Energieverbrauchswert $\leq 85 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$.

Merkmalgruppe Wohnumfeld/Sonstiges

wohnmindernde Merkmale

- Lage an Straße oder Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung
- Beeinträchtigungen durch dauerhafte Geräusche und Gerüche
- ungepflegtes Wohnumfeld
- ungünstige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr
- Betreibermodell – Heizung

wohnerhöhende Merkmale

- ruhige Wohnlage mit überwiegendem Anliegerverkehr
- gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes
- individuelle Gartennutzung
- umlaufende Balkonverglasung

Anlage 3

VIII. Kriterien zur Einstufung der Wohnlage

Der § 598 BGB regelt in Absatz 2, dass Wohnungen nach

Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage

vergleichbar sein müssen.

Einfache Wohnlage:

- überwiegend geschlossene und stark verdichtete Bauweise
- fehlende Frei- oder Grünflächen
- ungünstige Licht- und Luftverhältnisse
- Belästigung durch Verkehrslärm oder Gewerbe
- Vorhandensein von Schuleinrichtungen und Spielplätzen

Zuschlag:

- günstige Verkehrsanbindung
- günstige Einkaufsmöglichkeiten

Abschlag:

- Geruchs- oder Geräuschbelästigung durch Gewerbe und Verkehr
- ungepflegtes Wohnumfeld
- fehlende Straßenbeleuchtung
- fehlende Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Mittlere Wohnlage:

- mehrgeschossige Bauweise
- aufgelockerte bis dichte Bebauung
- teilweise Durchgrünung
- ausreichende Einkaufsmöglichkeiten
- ausreichende Verkehrsanbindung
- ausreichende Kinder- und Schuleinrichtungen sowie Spielplätze
- gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Zuschlag:

- Anlieger an Parkanlagen
- verkehrsberuhigte Lage (für Anlieger)

Abschlag:

- Geruchs- oder Geräuschbelästigung durch Gewerbe und Verkehr
- ungepflegtes Wohnumfeld
- nicht befestigter Fußweg
- fehlende Straßenbeleuchtung
- fehlende Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Gute Wohnlage:

- aufgelockerte Bebauung
- überwiegend ein- bis dreigeschossige Bauweise
- gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes
- ruhige Wohnlage mit überwiegendem Anliegerverkehr
- gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr
- gute Infrastruktur

Zuschlag:

- Einzelstandorte
- Gartennutzung
- ausreichende Parkmöglichkeiten

Abschlag:

- Geruchs- oder Geräuschbelästigung durch Gewerbe und Verkehr
- ungepflegtes Wohnumfeld
- nicht befestigter Fußweg
- fehlende Straßenbeleuchtung
- fehlende Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

Impressum

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Soziales und Gesundheit

Telefon 0361 655-6100
Fax 0361 655-6109
E-Mail: soziales-gesundheit@erfurt.de
Internet www.erfurt.de