



Landkreis Greiz



Mietspiegel

4. Auflage
Gültigkeit ab 01.01.2011

des Landkreises Greiz

Der Landkreis Greiz hat sich im Jahr 2004 mit seinen Städten und Gemeinden zur gemeinsamen Erstellung eines einfachen Mietspiegels für den gesamten Landkreis Greiz bekannt. Er bildet das örtliche Mietniveau auf breiter Informationsbasis ab, steht allen Bürgern des Landkreises zur Verfügung und setzt daher Mieter und Vermieter in die Lage, sich Kenntnis über die im Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen.

In Zusammenarbeit von Vertretern der Mieter- und Vermieterverbände und Mietpreissachverständigen entstand so zum 01.01.2005 der 1. Mietspiegel unseres Landkreises, erstellt vom Landratsamt Greiz, Sachgebiet Denkmalschutz/Wohnungsbauförderung.

Mit dem zum 01.01.2011 fortgeschriebenen vorliegenden 4. Mietspiegel wird die Arbeitsgruppe den Empfehlungen gerecht, den einfachen Mietspiegel alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Der besondere Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Vermietern und Verwaltern von Wohnungen, die auf freiwilliger Basis diese Aufgabe unterstützt und Angaben zu Wohnungen gemacht haben.

Durch Auswertung des erfassten Datenmaterials von insgesamt 2.961 Wohnungen des Landkreises Greiz ist wieder eine fundierte, repräsentative und zeitnahe Mietspiegelaktualisierung gelungen.

Die Mietdaten der Zeitspanne 01.09.2006-31.08.2008 als Teil des letzten Mietspiegels wurden durch die Einarbeitung der Daten der letzten 2 Jahre (01.09.2008-31.08.2010) in den neuen Mietspiegel fortgeschrieben. So wird abgesichert, dass entsprechend dem Gesetz (§ 558 Abs. 2 BGB) die Mieten im Mietspiegel berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag vereinbart oder geändert worden sind. Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen liegt in unserem Landkreis bei 4,35 Euro/m².

Der 4. Mietspiegel des Landkreises Greiz widerspiegelt die Quadratmetermietpreise von nach Größe, Beschaffenheit und Ausstattung unterschiedlichen Wohnungstypen im Landkreis.

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettokaltmieten (Grundmieten) pro Quadratmeter**.

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er **nicht** für:

- preisgebundene und geförderte Wohnungen,
- Wohnungen in Studenten- oder Jugendwohnheimen,
- Wohnungen mit Neuvermietung bzw. Mietpreisänderung länger als 4 Jahre zurückliegend,
- Wohnungen, die von Eigentümern selbst oder gewerblich genutzt werden bzw. leerstehende Wohnungen

Der vorliegende Mietspiegel legt keine Mietpreise fest, sondern ist eine Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Welche Funktionen erfüllt ein Mietspiegel?

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 Ordnungswidrigkeiten im Rahmen § 291 Strafgesetzbuch und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

Regelungen zur Miethöhe sind vor allem in den §§ 556 – 561 BGB dokumentiert. Nach diesen gesetzlichen Regelungen gilt, dass ein Vermieter unter nachfolgend genannten 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:

1. Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen,
2. Berufung auf ein Sachverständigengutachten,
3. Berufung auf den Mietspiegel der jeweiligen Kommune,
4. Berufung auf eine Mietdatenbank

Was sind die Voraussetzungen für ein rechtmäßiges Mieterhöhungsverlangen?

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

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

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ und die „Kappungsgrenze“ sind jeweils für sich allein bereits wirksame Schranken für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters.

Als Anlage 4 ist ein Auszug des Gesetzestextes (§ 558 BGB) beigefügt.

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 rechtswidrig und können entsprechend genannter Vorschriften belangt werden.

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 Abs.2 BGB bestimmen

- o Art
- o Größe
- o Beschaffenheit
- o Ausstattung
- o und Lage

den Mietpreis einer Wohnung und machen Wohnungen untereinander vergleichbar.

Im Folgenden werden die Wirkung und Anwendung dieser Faktoren im Mietspiegel des Landkreises Greiz beschrieben.

Art

Dieses Vergleichsmerkmal zielt auf die Gebäudeart (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser). Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind eher im ländlichen Bereich von Bedeutung. Im Mietspiegel des Landkreises Greiz wurden sie berücksichtigt, sofern nicht Ausschlusskriterien gelten (siehe Absatz „Welche Wohnungen wurden nicht berücksichtigt“ Seite 1).

Größe

Für das Vergleichsmerkmal „Größe“ sind die Quadratmeter der Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, am aussagefähigsten. Zur Wohnflächenberechnung wird auf die bis zum 31.12.2003 gültige II. Berechnungsverordnung –II.BV, Teil IV § 42 verwiesen. Als Anlage 6 ist ein Auszug hieraus beigefügt. Zum 01.01.2004 trat die neue „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WofIV)“-Anlage 5- in Kraft. Sie ersetzt die entsprechenden Paragraphen der II. Berechnungsverordnung (II. BV).

Von den an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten wurden Daten zur Verfügung gestellt, in deren Auswertung folgende Größeneinteilungen vorgenommen wurden:

- o < 45,00 m²
- o 45,01 m² – 60,00 m²
- o 60,01 m² – 75,00 m²
- o 75,01 m² - 80,00 m²
- o > 85,00 m²

Beschaffenheit

Das Merkmal „Beschaffenheit“ (monolithische Bauweise, Plattenbauweise) wird durch das Baujahr ausgedrückt. Entsprechend den regionalen Gegebenheiten wurde von der Arbeitsgruppe folgende Baualtersklassifizierung vorgenommen:

1. Baujahr vor 1946
2. Baujahre 1946 – 1973
3. Baujahre 1974 – 1990 (komplexer Wohnungsbau-Plattenbau)
4. Baujahr seit 1991

Lage

Eine konkrete Erfassung der Wohnlage im Sinne von Kartenmaterial kann derzeit nicht vorgenommen werden. Einerseits muss beobachtet werden, wie sich laufende städtebauliche Maßnahmen auf die Siedlungsstruktur auswirken, andererseits ist die Entwicklung von Verkehrsströmen abzuwarten. Auf der Grundlage der Erfahrungen der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Institutionen bei der Realisierung von Wohnwünschen wurden Kriterien für Punktwerte erstellt.

- a) Anlage 1a)- Attraktivität der jeweiligen Gemeinde als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur)
Vermieter können die Infrastruktur der Gemeinde nicht beeinflussen, da diese von überregionalen politischen Planungsentscheidungen (Landesentwicklungsplan, Schulentwicklungsplan usw.) abhängig ist. Daher wird der hier ermittelte Punktwert lediglich mit dem Faktor 1,0 gewichtet.
- b) Anlage 1b)- die Lage der Wohnung im Wohnumfeld
Das Wohnumfeld kann von Vermietern aktiv mitgestaltet werden. Daher wird hier der ermittelte Punktwert mit dem Faktor 2,0 gewichtet.

Ausstattung

Dieses Vergleichsmerkmal- Anlage 2- bewertet vor allem

- Heizungsart
- Toiletten/Bad/Dusche,
- Wohnkomfort
- Gebäudesubstanz
- Modernisierungsgrad

Die Investitionskosten für das Ausstattungsniveau trägt üblicherweise der Vermieter. Wegen seiner enormen Bedeutung auf Angebot und Nachfrage wird daher der rechnerisch ermittelte Punktwert „Ausstattung“ mit dem Faktor 3,0 gewichtet.

Wohnqualität

Im vorliegenden Mietspiegel ergibt sich das Kriterium „Wohnqualität“ aus der Summe der gewichteten Merkmalspunkte „Lage“ (Infrastruktur und Wohnumfeld) und „Ausstattung“.

Es wird unterschieden in:

- einfache Wohnqualität
- gute Wohnqualität
- sehr gute Wohnqualität

Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?

Um die Miete (Nettokaltmiete) Ihrer Wohnung mit der ortsüblichen Miete für Ihre Wohnung vergleichen zu können, sollten Sie so vorgehen:

1. Sie ermitteln für Ihre Wohnung folgende individuellen Merkmale:
 - a) Größe;
 - b) Beschaffenheit (Baualter);
 - c) Wohnungsqualität (Berücksichtigung von individueller Standort- und Wohnlage sowie Ausstattung/Modernisierungsstand) – Anlagen 1a,1b und 2
2. 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 der Mietspiegeltabelle finden Sie dann die ermittelten Preisspannen, in denen sich der Mietpreis Ihrer Wohnung bewegen sollte.

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen kann der im Mietspiegel ausgewiesene Mittelwert als ortsübliche Miete für diese Wohnungen angesehen werden.

Der Mietspiegel des Landkreises Greiz soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren.

Der Mietspiegel des Landkreises Greiz ist vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2012 gültig.

Seine Fortschreibung ist vorgesehen. Er hat Abbildfunktion für die real ermittelten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes des Landkreises Greiz.

Anlage 1 - Wohnlage

a) Attraktivität als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur)

Ausfüllhinweis : innerhalb der 3 Spalten
je Zeile maximal 1 Wertung möglich !

Voraussetzungen:	wenig attraktiver Standort (je Treffer + 0,5)	attraktiver Standort (je Treffer + 1)	sehr attraktiver Standort (je Treffer + 2)
Ortschaft mit:	Versorgung mit WtB nur durch fahrende Händler gesichert	Verkaufseinrichtungen nur für Waren des täglichen Bedarfs	Verkaufseinrichtungen WtB, Verkaufsmärkte und Fachhandel
	einfache Dienstleistungen, keine Verwaltung	verschiedene Dienstleistungen inklusive Verwaltung	umfangreiche Dienstleistungen inklusive Verwaltung
	Landgasthof	Gaststätte/ Pension/ Landhotel	Kulturelle, sportliche und gastronomische Einrichtungen
		Kulturelle Einrichtungen, z.B. Festsaal	
		Allgemeiner Arzt oder Zahnarzt	mehrere Ärzte / Zahnärzte/ Fachärzte
			Krankenhäuser/ Altenheime
	ÖPNV- Verbindung zur nächstgelegenen Stadt (Bus/Bahn)	ÖPNV im Regionalverkehr (Bus/Bahn)	ÖPNV regional/überregional (Bus/Bahn)
		Postfiliale	Postamt
		Bankfiliale	(Volks-) Banken/ Sparkassen
		eine Kindertagesstätte oder Grundschule	mehrere Kinderkrippen/ Kindergärten
			mehrere Grund- und Realschulen
			Gymnasium
	Anbindung an das Landesstraßennetz	Anbindung an Landes- oder Bundesstraßennetz	Anbindung an Bundes-fernstraßennetz
	Summe Spalte 1 =	Summe Spalte 2 =	Summe Spalte 3 =

Gesamtpunkte (Spalte1-3) Anlage 1a) Attraktivität als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur) : (Maximum: 24 Punkte)

Ausfüllhinweis: bis zur ersten Doppellinie je Zeile nur eine Wertung möglich !

Anlage 1 - Wohnlage

b) Attraktivität der Wohnlage (Umfeldbedingungen) des Hauses der betreffenden Wohnung

kennzeichnende Merkmale:	einfache Wohnlage (je Treffer - 1)	mittlere Wohnlage (je Treffer + 1)	gute Wohnlage (je Treffer + 3)
a) Bebauung/ Bauweise	überwiegend geschlossene und stark verdichtete Bebauung Bebauung in mehr- bis hochgeschossiger Bauweise unzureichend oder fehlen völlig	dichte bis aufgeschlossene Bebauung Bebauung in der Regel in mehrgeschossiger Bauweise vereinzelte Freiflächen bzw. teilweise Durchgrünung	aufgelockerte Bebauung Bebauung mit überwiegend 1- bis 3- geschossiger Bauweise gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes
b) Frei- und Grünflächen	ungünstige Licht- und Luftverhältnisse Einkaufsmöglichkeiten WB nur mit Pkw keine KiTa bzw. Spielplätze hoher Parkdruck im öff. Verkehrsraum schlechte Anbindung an ÖPNV	ungünstige Licht- oder Luftverhältnisse Einkauf WB mit ÖPNV bzw. Pkw mögl. KiTa bzw. Spielplätze vorhanden Parkdruck im öff. Verk.-r. nur tagsüber ÖPNV- Anbindung (Umkreis ca. 1.000 m)	heller, freundlicher Standort Einkauf Waren tägl. Bedarf (WB) fußläufig KiTa/ Spielplätze fußläufig erreichbar ausreichend Parkplätze im öff. Verk.-r. gute ÖPNV - Anbindung (unter 1.000 m)
SUMME			
d) unmittelbares Wohnumfeld - Zuschläge:	günstige Verkehrsanbindung (ÖPNV- Anbindung < 500 m) ruhige Wohnlage mit überwiegend Anliegerverkehr Spielplatz/Sitzecke auf Grundstück (+2)	günstige Einkaufsmöglichkeiten incl. Super- bzw. Fachmärkte Anlieger zu Park- bzw. Grünanlagen Zufahrt aufs Grundstück möglich Gartennutzung möglich (+2) (+2) (+2) (+2)	ausreichend Anwohnerparkplätze im öffentlichen Verkehrsraum (sehr) gepflegtes Wohnumfeld Einzelstandort (+3) (+3) (+3) (+3)
SUMME Zuschläge:			
Abschläge: je Treffer -2	Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (z.B. Gewerbe)	Lage an Straße oder Schiene mit sehr hoher Verkehrsbelastung (Bundesstraße) keine Anbindung an ÖPNV	nicht vorhandene oder nicht befestigte Fußwege fehlende Straßenbeleuchtung ungepflegtes Wohnumfeld
Summe Abschläge:			
Gesamtpunkte:			

Gesamtpunkte (Spalte 1-3) Anlage 1b) Attraktivität der Wohnlage(Umfeldbedingungen) des Hauses: (Maximum: 50 Punkte)

Anlage 2 - Ausstattung (nach Angaben des Vermieters)

	Wohnwerterhöhende Merkmale		Wohnwertmindernde Merkmale	
Einzelbewertung Bad / WC	eingeflieste Badewanne oder Dusche	(+ 1)	freistehende Wanne ohne Verblendung	(- 1)
	Bad/WC mit Fenster	(+ 1)	Bad ohne Fenster	(- 1)
	geflieste Wände über 1,40 m	(+ 1)	IWC im Haus oder Bad nicht beheizbar	(- 3)
	gefliester Fußboden	(+ 1)	Trockentoilette im Haus	(- 4)
	Fußbodenheizung	(+ 2)	Trockentoilette außer Haus	(- 5)
	zusätzliche Dusche bzw. Badewanne	(+ 2)	Badeofen, Kohle oder Holz	(- 1)
	WC vom Bad getrennt und/ oder ein zweites WC in der Wohnung	(+ 2)	kein Handwaschbecken	(- 1)
			einfacher Dielenfußboden	(- 1)
		zu kleiner Boiler (< 80 l), kein WW	(- 1)	
		fehlender Kaltwasserzähler	(- 1)	
		fehlender Waschmaschinenanschluss	(- 1)	
	max. 10 P.		max. - 20 P.	
Einzelbewertung Küche	Einbauküche (vermieterseitig gestellt)	(+ 2)	Küche nicht beheizbar	(- 4)
	mit gehobene Ausstattung (Ceranherd) mit 4 Kochstellen, Geschirrspüler	(+ 2)	keine Warmwasserversorgung	(- 2)
	Fliesenspiegel o.ä. im Arbeitsbereich	(+ 2)	keine Entlüftung, kein Fenster	(- 2)
	Küche mit Fenster	(+ 2)	kein Fliesenspiegel oder sonstige Verkleidung im Arbeitsbereich	(- 2)
	Grundfläche > 12 m²	(+ 2)		
	max. 10 P.		max. - 10 P.	
Gebäude- bzw. Wohnsubstanz	überdurchschnittlich erhaltenes, großzügig gestaltetes Treppenhaus/ Eingang	(+ 1)	schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes wie z.B. großflächige Putzschäden an der Fassade	(- 3)
	einbruchhemmende Wohnungstür	(+ 5)	erhebliche Schäden an der Dacheindeckung	(- 10)
	einbruchhemmende Haustür	(+ 4)	dauerhafte Durchfeuchtung des Mauerwerks	(- 10)
	elektronischer Türöffner	(+ 2)	Treppenhaus stark renovierungsbedürftig	(- 1)
	Wechselsprechanlage	(+ 3)		
	max. 15 P.		max. - 24 P.	
Ausstattungsextras	Abstellraum in der Wohnung >1 m²	(+ 1)	Lage im Erdgeschoss	(- 1)
	2. Waschmaschinenanschluss vom Vermieter gestellter Wäschetrockner	(+ 2)	unzureichende Treppenhäuser ohne ausreichendes Tageslicht	(- 1)
	Parket/ hochwertiger Textil-/Fliesenbelag	(+ 3)	Wohnung im Hinterhaus (Altbau)	(- 1)
	Terrasse/Balkon/Loggia > 3 m²	(+ 3)	Raumhöhen > 3,50 m	(- 1)
	zur Wohnung gehörende Garage/ Stellplatz	(+ 4)	Waschmaschinenanschluss außerhalb der WE	(- 1)
			Souterrainwohnung	(- 1)
	max. 15 P.		max. - 6 P.	
Technische Gebäudeausrüstung und Wärmedämmung	Fenster isolierverglast	(+ 10)	keine Schallschutzfenster an lärmbelasteten (Bundes-)Straßen	(- 10)
	Zentral- bzw. Etagen- Heizungsanlage * incl. Warmwasser- Bereitung	(+ 10)	unzureichende Elektroinstallation	(- 10)
	umweltfreundliche Heizanlage (z.B. Solar)	(+ 5)	Einfachverglasung und/ oder schlecht instand gehaltene Fenster	(- 10)
	DIN- gerechte Elektroinstallation	(+ 10)	mangelhafte Wärmedämmung	(- 10)
	Wärmedämmung gem. WS-VO	(+ 10)		
		max. 50 P.		max. -40 P.
Komfortausstattung	behindertengerechter Ausbau	(+ 10)	Gebäude ab 5. OG ohne Aufzug	(- 5)
	Aufzug im Haus	(+ 10)	Einzelraumbefeuern (Kohle, Öl)	(- 5)
	Consierge im Haus bzw. betreutes Wohnen	(+ 10)	einzelne Wohnräume nicht beheizbar	(- 5)
	Maisonette- Wohnung	(+ 10)	schlechter Wohnungsschnitt	
	Fußbodenheizung in Wohnräumen	(+ 15)	Durchgangszimmer	(- 3)
	gehobene Sanitärausstattung (Eckbadewanne, Whirlpool etc.)	(+ 15)	keine Abgeschlossenheit der Wohnung	(- 2)
	Kamin (zusätzlich zur Heizungsanlage) Wintergarten/Terrasse	(+ 15)		
	max.100 P.		max. -20 P.	

Gesamtpunkte (wohnwerterhöhende Merkmale abzüglich wohnwertmindernde Merkmale) :
=

Zusammenfassung		Gesamt	x	Wichtung	=
Anlage 1a) (Seite 4)	Attraktivität als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur) :	_____	x	1,0	<input type="text"/>
Anlage 1b) (Seite 5)	Attraktivität der Wohnlage (Umfeldbedingungen) des Hauses:	_____	x	2,0	<input type="text"/>
Anlage 2 (Seite 6)	Ausstattung/Komfort:				
	wohnwerterhöhende Merkmale abzüglich				
	wohnwertmindernde Merkmale:	_____	x	3,0	<input type="text"/>

	Gesamtpunkte Wohnqualität:				<input type="text"/>

Qualitätsbewertung

unter 212 Punkte

212 bis 317 Punkte

ab 318 Punkte

einfache Wohnqualität

gute Wohnqualität:

sehr gute Wohnqualität:

Die bewertete Wohnung verfügt über eine: _____Wohnqualität

Auf der nächsten Seite finden Sie im entsprechenden Feld der Mietspiegeltabelle die ermittelten Preisspannen, in denen sich der Mietpreis Ihrer Wohnung bewegen sollte.

Anlage 3 – Mietspiegel Landkreis Greiz ab 01.01.2011

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

Wohnungsgröße :		Baujahr :	bis 45 m ²	45,01- 60 m ²	60,01- 75 m ²	75,01- 85 m ²	über 85 m ²
Wohnungsqualität (siehe Punktesystem)							
einfach	von - bis Mittel	vor 1946	2,35 - 5,00 3,88	2,73 - 4,90 3,93	2,50 - 4,77 3,98	3,45 - 4,90 4,35*	1,99 - 4,41 3,20*
gut	von - bis Mittel		3,45 - 6,92 4,79	2,97 - 5,31 4,57	2,10 - 5,47 4,43	3,32 - 5,00 4,04	2,35 - 4,72 3,83
sehr gut	von - bis Mittel		4,00 - 5,34 4,71	3,62 - 5,62 4,60	3,68 - 5,71 4,58	3,79 - 5,50 4,59	3,24 - 5,50 4,37
einfach	von - bis Mittel	1946 - 1973	2,22 - 4,93 4,00	2,22 - 4,58 3,56	2,16 - 4,60 3,59	4,34 - 5,11 4,55	3,50 - 4,70 4,04
gut	von - bis Mittel		2,90 - 5,50 4,55	3,00 - 5,79 4,56	3,13 - 5,53 4,38	3,23 - 5,34 4,40	4,02 - 4,84 4,37
sehr gut	von - bis Mittel		4,35*	3,50 - 5,00 4,25	3,50 - 5,00 4,25	3,30 - 5,49 4,52	3,99 - 5,10 4,74
einfach	von - bis Mittel	1974 - 1990	2,83 - 4,90 3,86	3,02 - 4,35 3,56	2,84 - 4,75 3,71	2,91*	3,94*
gut	von - bis Mittel		3,52 - 5,22 4,35	3,14 - 5,62 3,88	3,05 - 5,20 4,18	3,50 - 4,94 4,27	5,20*
sehr gut	von - bis Mittel		- 4,35	3,85 - 5,10 3,93	3,29 - 5,25 3,91	4,35*	4,35 - 5,20 4,73
gut	von - bis Mittel	seit 1991	4,00 - 5,38 4,41	3,76 - 5,65 4,57	3,85 - 5,35 4,32	4,10 - 5,65 4,52	3,55 - 5,64 4,51
sehr gut	von - bis Mittel		3,98 5,65 4,91	3,85 - 6,44 4,57	3,85 - 6,30 4,74	4,81 - 5,35 5,31	4,19 - 5,32 4,60*

* Aussagekraft wegen geringer Datenmenge eingeschränkt

- Werte in grau hinterlegten Feldern mit schwarzer Schrift basieren auf dem 1. Mietspiegel 2005

- Wert in grau hinterlegtem Feld mit weißer Schrift basiert auf dem 2. Mietspiegel 2007

- Wert in schraffiertem Feld mit schwarzer Schrift basiert auf dem 3. Mietspiegel 2009

Anlage 4

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 von Hundert (Kappungsgrenze) erhöhen.
- (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 von Hundert 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

- (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 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 wiedergeben.

§ 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 5

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WofIV)

§ 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. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 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 berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

1. Die Grundflächen 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.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Anlage 6

Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung – (II.BV)

§ 42 Wohnfläche

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.
- (2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche, hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.
- (3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

- (4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzliegen), Garagen und ähnliche Räume; Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume; Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen; Geschäftsräumen.

§ 43 Berechnung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.
- (2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.
- (3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.
- (4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt, Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.
- (5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von
1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
 2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmetern haben,
 3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.
- Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.
- (6) Wird die Grundfläche aufgrund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche aufgrund der berechtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44 Anrechenbare Grundfläche

- (1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen
- voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern; zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
- nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.
- (2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.
- (3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden
- bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 v.H. der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
- bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 v.H. der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
- bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 v.H. der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.
- (4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.