



# Landkreis Greiz



# Mietspiegel

7. Auflage  
Gültigkeit ab 01.01.2017

des Landkreises Greiz

Der Landkreis Greiz hat sich bereits 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, Bereich Wohnungsbauförderung.

Dem zum 01.01.2017 fortgeschriebenen aktualisierten einfachen Mietspiegel unseres Landkreises liegt ebenfalls wieder die Zustimmung ortsansässiger Vertreter der Mieter- und Vermieterverbände vor, sodass wir den Empfehlungen gerecht werden, den einfachen Mietspiegel alle 2 Jahre der Marktentwicklung anzupassen. Durch Auswertung des in 4 Jahren erfassten Datenmaterials von insgesamt 3.394 Wohnungen im Landkreis Greiz ist wieder eine fundierte, repräsentative und zeitnahe Mietspiegelaktualisierung gelungen.

Die Kaltmieten der Zeitspanne 01.09.2012 - 31.08.2014 als Bestandteil des letzten Mietspiegels wurden durch die Einarbeitung der Daten der vergangenen 2 Jahre (01.09.2014 - 31.08.2016) 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 Nettokaltmiete aller gemeldeten und eingearbeiteten Mietwerte beträgt in unserem Landkreis 4,59 Euro/m<sup>2</sup>.

Der aktualisierte Mietspiegel des Landkreises Greiz widerspiegelt die Mietpreise je Quadratmeter 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

- 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 (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

- 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 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 (WoFlV)“-Anlage 5- in Kraft. Sie ersetzt die entsprechenden Paragraphen der II. Berechnungsverordnung (II. BV).

Die Einteilung der Wohnungsgröße erfolgt nach folgenden Kategorien:

- kleiner als 45,00 m<sup>2</sup>
- 45,01 m<sup>2</sup> - 60,00 m<sup>2</sup>
- 60,01 m<sup>2</sup> - 75,00 m<sup>2</sup>
- 75,01 m<sup>2</sup> - 85,00 m<sup>2</sup>
- größer als 85,00 m<sup>2</sup>

### Beschaffenheit

Das Merkmal „Beschaffenheit“ (monolithische Bauweise, Plattenbauweise) wird durch das Baujahr/ Fertigstellungsjahr (nicht Sanierungsjahr) 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 ab 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 (Baujahr/ Fertigstellungsjahr);
  - 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 hat Abbildfunktion für die real ermittelten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes des Landkreises Greiz und bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren. Der Mietspiegel des Landkreises Greiz ist vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2018 gültig. Seine Fortschreibung durch den Landkreis Greiz ist vorgesehen.

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

**Anlage 1 - Wohnlage**

**a) Attraktivität als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur)**

Voraussetzungen:	wenig attraktiver Standort ( je Treffer + 0,5)	attraktiver Standort ( je Treffer + 1)	sehr attraktiver Standort ( je Treffer + 2)	
<b>Ortschaft mit:</b>	Versorgung mit <b>WtB</b> nur durch fahrende Händler gesichert + <input type="checkbox"/>	Verkaufseinrichtungen nur für Waren des täglichen <b>Bedarfs (WtB)</b> + <input type="checkbox"/>	Verkaufseinrichtungen <b>WtB</b> , Verkaufsmärkte und Fachhandel + <input type="checkbox"/>	
	einfache Dienstleistungen, keine Verwaltung + <input type="checkbox"/>	verschiedene Dienstleistungen inklusive Verwaltung + <input type="checkbox"/>	umfangreiche Dienstleistungen inklusive Verwaltung + <input type="checkbox"/>	
	Landgasthof + <input type="checkbox"/>	Gaststätte/ Pension/ Landhotel + <input type="checkbox"/>	Kulturelle Einrichtungen, z.B. Festsaal + <input type="checkbox"/>	Kulturelle, sportliche und gastronomische Einrichtungen + <input type="checkbox"/>
		Allgemeiner Arzt oder Zahnarzt + <input type="checkbox"/>		mehrere Ärzte / Zahnärzte/ Fachärzte + <input type="checkbox"/>
			Krankenhäuser/ Altenheime + <input type="checkbox"/>	
	ÖPNV- Verbindung zur nächstgelegenen Stadt (Bus/ Bahn) + <input type="checkbox"/>	ÖPNV im Regionalverkehr (Bus/ Bahn) + <input type="checkbox"/>	ÖPNV regional/ überregional (Bus/ Bahn) + <input type="checkbox"/>	
		Postfiliale + <input type="checkbox"/>	Postamt + <input type="checkbox"/>	
		Bankfiliale + <input type="checkbox"/>	(Volks-) Banken/ Sparkassen + <input type="checkbox"/>	
		eine Kindertagesstätte oder Grundschule + <input type="checkbox"/>	mehrere Kinderkrippen/ Kindergärten + <input type="checkbox"/>	
			mehrere Grund- und Realschulen + <input type="checkbox"/>	
			Gymnasium + <input type="checkbox"/>	
	Anbindung an das <b>Landesstraßennetz</b> + <input type="checkbox"/>	Anbindung an <b>Landes- oder Bundesstraßennetz</b> + <input type="checkbox"/>	Anbindung an <b>Bundesfernstraßennetz</b> + <input type="checkbox"/>	
	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 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)
<b>a) Bebauung/ Bauweise</b> (nur eine Wertung je Zeile möglich)	überwiegend geschlossene und stark verdichtete Bebauung <input type="checkbox"/>	dichte bis aufgeschlossene Bebauung <input type="checkbox"/>	aufgelockerte Bebauung <input type="checkbox"/>
	Bebauung in mehr- bis hochgeschossiger Bauweise <input type="checkbox"/>	Bebauung in der Regel in mehrgeschossiger Bauweise <input type="checkbox"/>	Bebauung mit überwiegend 1- bis 3- geschossiger Bauweise <input type="checkbox"/>
<b>b) Frei- und Grünflächen</b> (nur eine Wertung je Zeile möglich)	unzureichend oder fehlen völlig <input type="checkbox"/>	vereinzelte Freiflächen bzw. teilweise Durchgrünung <input type="checkbox"/>	gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes <input type="checkbox"/>
	ungünstige Licht- und Luftverhältnisse <input type="checkbox"/>	ungünstige Licht- oder Luftverhältnisse <input type="checkbox"/>	heller, freundlicher Standort <input type="checkbox"/>
<b>c) Infrastruktur</b> (nur eine Wertung je Zeile möglich)	Einkaufsmöglichkeiten <b>WtB</b> nur mit Pkw <input type="checkbox"/>	Einkauf WtB mit ÖPNV bzw. Pkw mögl. <input type="checkbox"/>	Einkauf Waren tägl. Bedarf ( <b>WtB</b> ) fußläufig <input type="checkbox"/>
	<b>keine</b> KiTa bzw. Spielplätze <input type="checkbox"/>	KiTa bzw. Spielplätze vorhanden <input type="checkbox"/>	KiTa/ Spielplätze fußläufig erreichbar <input type="checkbox"/>
	hoher Parkdruck im öff. Verkehrsraum <input type="checkbox"/>	Parkdruck im öff. Verk.-r. nur tagsüber <input type="checkbox"/>	ausreichend Parkplätze im öff. Verk.-r. <input type="checkbox"/>
	schlechte Anbindung an ÖPNV <input type="checkbox"/>	ÖPNV- Anbindung (Umkreis ca. 1.000 m) <input type="checkbox"/>	gute ÖPNV - Anbindung (unter 1.000 m) <input type="checkbox"/>
<b>SUMME</b>			
<b>d) unmittelbares Wohnumfeld - Zuschläge:</b> (mehrere Wertungen je Zeile möglich)	günstige Verkehrsanbindung (ÖPNV- Anbindung < 500 m) (+ 2) <input type="checkbox"/>	günstige Einkaufsmöglichkeiten incl. Super- bzw. Fachmärkte (+ 2) <input type="checkbox"/>	ausreichend Anwohnerparkplätze im öffentlichen Verkehrsraum (+ 3) <input type="checkbox"/>
	ruhige Wohnlage mit überwiegendem Anliegerverkehr (+ 2) <input type="checkbox"/>	Anlieger zu Park- bzw. Grünanlagen (+ 3) <input type="checkbox"/>	(sehr) gepflegtes Wohnumfeld (+ 3) <input type="checkbox"/>
	Spielplatz/Sitzecke auf Grundstück (+ 2) <input type="checkbox"/>	Zufahrt aufs Grundstück möglich (+ 3) <input type="checkbox"/>	Einzelstandort (+ 3) <input type="checkbox"/>
	Spielplatz/Sitzecke auf Grundstück (+ 2) <input type="checkbox"/>	Gartennutzung möglich (+ 3) <input type="checkbox"/>	
<b>SUMME Zuschläge:</b>			
<b>Abschläge:</b> je Treffer -2	Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (z.B. Gewerbe) <input type="checkbox"/>	Lage an Straße oder Schiene mit sehr hoher Verkehrsbelastung (Bundesstraße) <input type="checkbox"/>	nicht vorhandene oder nicht befestigte Fußwege <input type="checkbox"/>
		keine Anbindung an ÖPNV <input type="checkbox"/>	fehlende Straßenbeleuchtung <input type="checkbox"/>
			ungepflegtes Wohnumfeld <input type="checkbox"/>
<b>Summe Abschläge:</b>			
<b>Gesamtpunkte:</b>			

(Maximum: 50 Punkte)

**Gesamtpunkte (Spalte1-3) Anlage 1b) Attraktivität der Wohnlage(Umfeldbedingungen) des Hauses:**

Anlage 2 – Ausstattung der Wohnung und des Hauses (nach Angaben des Vermieters)

	Wohnwerterhöhende Merkmale		Wohnwertmindernde Merkmale	
Einzelbewertung Bad / WC	eingefasste Badewanne <b>oder</b> Dusche	( + 1)	keine Badsanierung seit 1991	( - 1)
	Bad/ WC mit Fenster	( + 1)	freistehende Wanne ohne Verblendung	( - 1)
	geflieste Wände über 1,40 m	( + 1)	Bad ohne Fenster	( - 1)
	gefliester Fußboden o.ä.	( + 1)	IWC im Haus oder Bad nicht beheizbar	( - 3)
	Fußbodenheizung	( + 2)	Trockentoilette im Haus	( - 4)
	zusätzliche Dusche bzw. Badewanne	( + 2)	Trockentoilette außer Haus	( - 5)
	WC vom Bad getrennt und/ oder ein zweites WC in der Wohnung	( + 2)	Badeofen, Kohle oder Holz	( - 1)
			kein Handwaschbecken	( - 1)
			einfacher Dielenfußboden	( - 1)
			zu kleiner Boiler (< 80 l), kein Warmwasser	( - 1)
		fehlender Kaltwasserzähler	( - 1)	
		fehlender Waschmaschinenanschluss	( - 1)	
	<b>max. 10 P.</b>		<b>max. - 21 P.</b>	
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 o. ä. im Arbeitsbereich	( - 2)
	Grundfläche > 12 m²	( + 2)		
	<b>max. 10 P.</b>		<b>max. - 10 P.</b>	
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)		
	<b>max. 15 P.</b>		<b>max. - 24 P.</b>	
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)
	Parkett/ hochwertiger Textil-/ Fliesenbelag o.ä.	( + 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)
	<b>max. 15 P.</b>		<b>max. - 6 P.</b>	
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/ EnEV	( + 10)		
		<b>max. 50 P.</b>		<b>max. -40 P.</b>
Komfortausstattung	Behindertengerechter Ausbau und/oder barrierefreier/ altersgerechter Ausbau	( + 10)	Gebäude ab 5. OG ohne Aufzug	( - 5)
	Aufzug im Haus	( + 10)	Einzelraumbefuerung (Kohle, Öl)	( - 5)
	Concierge im Haus bzw. betreutes Wohnen	( + 10)	einzelne Wohnräume nicht beheizbar	( - 5)
	Maisonette- Wohnung	( + 10)	schlechter Wohnungsschnitt (z.B. Durchgangszimmer)	( - 3)
	Fußbodenheizung in Wohnräumen	( + 15)	keine Abgeschlossenheit der Wohnung	( - 2)
	gehobene Sanitärausstattung (Eckbadewanne, Whirlpool etc.)	( + 15)		
	Kamin (zusätzlich zur Heizungsanlage) Wintergarten/Terrasse	( + 15)		
	<b>max.100 P.</b>		<b>max. -20 P.</b>	

Gesamtpunkte (wohnwerterhöhende Merkmale abzüglich wohnwertmindernde Merkmale) : =

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

### Qualitätsbewertung

unter 212 Punkte:	<b>einfache</b> Wohnqualität
212 bis 317 Punkte:	<b>gute</b> Wohnqualität
ab 318 Punkte:	<b>sehr gute</b> 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.

Der dort angegebene Mittelwert ist nicht der Durchschnitt der Mietpreisspanne, die die niedrigste und die höchste gemeldete Kaltmiete aufzeigt. Er gibt das gewogene/ gewichtete arithmetische Mittel an und ist die Summe aller vorliegenden Mieten geteilt durch deren Anzahl.

Durch die Abhängigkeit von der Datenanzahl der unter oder über dem Durchschnitt eingeflossenen Mieten fallen diese mehr oder weniger ins Gewicht.

### Anwendung der Mietpreisspannen in der Tabelle

Mit Hilfe der Mietpreisspanne wird es Mietern und Vermietern ermöglicht, die Qualität und den Erhaltungszustand der Wohnung sowie im Mietspiegel nicht bezeichnete Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen. So können Preisunterschiede bei Wohnungen vergleichbarer Kategorie entstehen.

In der Regel ist die Miete im mittleren Bereich dieser Preisspanne anzusiedeln. Die Wohnungen mit normalem Standard werden damit am ehesten erfasst. Nur bei Punktzahlen im jeweils oberen Bereich der jeweiligen Kategorien einfach, gut und sehr gut ist eine Miete an der Obergrenze der Preisspanne gerechtfertigt.

Dies trifft z. B. für die gekennzeichneten barrierefreien/seniorengerechten Wohnungen mit sehr guter Wohnqualität zu.

### Anlage 3 – Mietspiegel Landkreis Greiz ab 01.01.2017

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmiete in € / m<sup>2</sup>)

Wohnungsgröße:				bis 45 m <sup>2</sup>		45,01- 60 m <sup>2</sup>		60,01- 75 m <sup>2</sup>		75,01- 85 m <sup>2</sup>		ab 85 m <sup>2</sup>				
Wohnungsqualität (siehe Punktesystem)	Baujahr															
einfach	von- bis	3,18	-	5,00	3,02	-	4,68	2,47	-	4,69	3,41	-	4,60	3,15	-	4,38
	Mittel	4,23		4,10		3,83		3,99		3,85						
gut	von - bis	3,58	-	5,56	3,50	-	5,80	2,17	-	5,40	2,97	-	4,87	3,00	-	5,64
	Mittel	4,76		4,73		4,56		4,14		4,10						
sehr gut	von - bis	4,50	-	7,90	4,56	-	7,76	4,58	-	5,50	4,00	-	5,50	3,89	-	5,55
	Mittel	5,22		5,12		5,00		4,93		4,91						
einfach	von - bis	4,54	-	4,54	3,56	-	4,39	4,17	-	4,62	2,28	-	3,97	2,18	-	4,00
	Mittel	4,54		4,14		4,35		3,05		3,03						
gut	von - bis	2,66	-	5,50	3,46	-	6,00	3,26	-	6,00	3,50	-	5,85	3,41	-	4,87
	Mittel	4,66		4,48		4,57		4,47		4,22						
sehr gut	von - bis	5,96	-	8,50*	3,83	-	5,95	4,15	-	5,95						
	Mittel	7,17		4,95		4,88		5,67**		5,67**						
einfach	von - bis	2,83	-	5,30	2,86	-	5,19	2,61	-	4,61	2,47	-	4,62	1,99	-	3,53
	Mittel	4,40		4,10		3,65		3,71		2,65						
gut	von - bis	3,27	-	6,00	3,38	-	5,60	3,00	-	5,75	3,45	-	4,80	4,15	-	4,15
	Mittel	4,84		4,43		4,40		4,37		4,15						
sehr gut	von - bis	4,35	-	4,85	3,40	-	5,90	3,38	-	5,90						
	Mittel	4,61		4,68		4,61		4,64**		4,64**						
gut	von - bis	4,17	-	5,38	4,03	-	5,70	3,08	-	5,31	4,01	-	5,65	4,00	-	5,25
	Mittel	4,78		4,79		4,56		4,88		4,67						
sehr gut	von - bis	4,00	-	7,28	4,34	-	7,00*	4,60	-	7,00*	4,00	-	6,40	4,04	-	6,50
	Mittel	5,43		5,43		5,61		5,15		5,17						

\* Werte beziehen sich auf barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnungen

\*\* Durchschnittswert der sehr guten Qualität aller Wohnungen des Baujahrzeitraums auf Grund geringer Datenmengen

Werte in grau hinterlegten Feldern mit schwarzer Schrift enthalten zusätzlich grundsicherungsrelevante Daten des Mietspiegel 2015

## **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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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. Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.
- (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. Zuhörräume, insbesondere:
    - a) Kellerräume,
    - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
    - c) Waschküchen,
    - d) Bodenräume,
    - e) Trockenräume,
    - f) Heizungsräume und
    - g) Garagen.
  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 berichtigten 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**

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung 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 der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

Die Absätze (2) und (3) sind weggefallen.