

# M i e t s p i e g e l

## für Wohnungsmieten der kreisfreien Stadt Jena

Erstellt durch die Stadt Jena

in Zusammenarbeit mit

- **jenawohnen** GmbH
- Wohnungsgenossenschaft "Carl Zeiss" eG
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- Jenaer Baugenossenschaft eG
- Mieterverein Jena und Umgebung e.V.
- Haus,- Wohnungs- und Grundeigentümer Jena und Umgebung e.V.
- Immobilienverband Deutschland, Landesverband Hessen/Thüringen e.V.

**gültig ab 01.01.2007**

Schutzgebühr 1,00 €

# Mietspiegel - ein Instrument des Vergleichsmietensystems

## 1. Vorwort

Die auf der Titelseite genannten Vereine und Unternehmen stimmen mit der Stadt Jena darüber überein, dass der Mietspiegel der Stadt Jena in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen hat, Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien zu vermeiden.

Dieser Mietspiegel ist keine Preisempfehlung, sondern eine der gesetzlich möglichen Begründungsalternativen, die den Vertragsparteien ein Mittel in die Hand gibt, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen zu vereinbaren.

In diesem Sinne hoffen die an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten, dass auch dieser Mietspiegel Vermietern, Mietern, Verbänden, Gutachtern und dem Gericht eine realitätsgerechte Entscheidungshilfe sein wird.

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens gibt es nach § 558a Abs. 2 BGB vier verschiedene Möglichkeiten:

- Berufung auf einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
- Berufung auf Auskünfte aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
- Berufung auf ein Sachverständigengutachten,
- Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen.

Die Stadt Jena hat sich gemeinsam mit den Interessenverbänden zur Erstellung eines Mietspiegels nach § 558c BGB verpflichtet.

Folgende Aufgaben sollen durch den Mietspiegel realisiert werden:

- Begründungsmittel für Mieterhöhungsverfahren,
- Mittel zur unkomplizierten und kostengünstigsten außergerichtlichen Einigung zwischen Mietern und Vermietern,
- Beweismittel in Mietrechtsverfahren sowie Strafprozessen im Rahmen des § 291 Strafgesetzbuch und in Ordnungswidrigkeitsverfahren entsprechend § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden durch die jenawohnen GmbH, die WG „Carl Zeiss“ eG, die Jenaer Baugenossenschaft eG, die Heimstätten-Genossenschaft Jena eG, den Immobilienverband Deutschland, Landesverband Hessen/Thüringen e.V. sowie den Haus- und Grundeigentümergeverein Jena und Umgebung e.V. aus ihrem Bestand zur Verfügung gestellt. Insgesamt lagen Daten von ca. 22.000 Wohnungen zugrunde.

Der Mietspiegel ist nicht anwendbar für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Wohnungen mit luxuriöser Ausstattung,
- Wohnungen, deren Mietpreis durch den Einsatz von Fördermitteln für die ersten vier Jahre nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme begrenzt sind,
- Sozialwohnungen.

## **2. Mieterhöhungsverfahren**

Entsprechend dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 557 ff kann der Vermieter von dem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn:

- die bisherige Miete seit 15 Monaten unverändert ist,
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt,
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht.

Für Mieterhöhungen wegen Modernisierungen und Erhöhung der Betriebskosten sind gesonderte Vorschriften maßgebend.

## **3. Bewertung einer Wohnung**

Der Wohnwert einer Wohnung bestimmt sich nach folgenden Kriterien:

### **Ausstattung**

Um die Ausstattung einer Wohnung bewerten zu können, wurde als Grundlage eine Vergleichswohnung definiert.

Die Vergleichswohnung verfügt über folgende Ausstattung:

- Wohnung mit Küche und Bad und einem Nebenraum,
- Versorgungsleitungen (außer Heizungsrohre) sind nicht sichtbar,
- Fenster haben Isolierverglasung,
- zentrale Beheizung,
- Warmwasserversorgung,
- Bad mit Wanne oder Dusche, ein WC und ein Waschtisch, Nassbereich bis 1,60 m, Duschbereich bis 2,00 m und Fußboden gefliest,
- Balkon, Loggia oder Terrasse,
- Telefon, Rundfunk- und TV-Anschlussdose.

Die Vergleichswohnung erhält eine Grundpunktzahl von 40 Punkten.

Nachfolgend aufgeführte Ausstattungskriterien erfassen Abweichungen von der Vergleichswohnung und können sowohl wohnwertsteigernd als auch wohnwertmindernd sein.

	<b>Ausstattung</b>	<b>Punkte</b>
Fenster		
	Einfachfenster mit Normalverglasung	- 5
	Kastendoppelfenster/Verbundfenster	- 1
Heizung		
	Einzelöfen/Nachtspeicherheizung/Gasaußenwandheizer	- 5
	Gasetagenheizung	+ 2
	Brennwerttechnik	+ 1
	feste Brennstoffe	- 2
Versorgungsleitung		
	Elektroleitung auf Putz verlegt (in der Wohnung)	-1
	beschränkte Nutzbarkeit der Elektroleitungen	- 3
	Warmwasserrohre sichtbar verlegt (in der Wohnung)	- 1
	Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert (Stränge außerhalb der Wohnung und Kellerleitungen)	- 2
Sanitärausstattung		
	kein Bad und keine Dusche	- 7
	Badewanne und Dusche	+ 4
	zweiter Waschtisch	+ 1
	zweites WC	+ 2
	Bad ohne Mischbatterien	- 1
	keine Fliesen im Bad	-2
Sonstiges		
	Aufzug vorhanden	+ 1
	fehlender Aufzug ab 5. OG	- 5
	Küche ohne Fenster	- 5
	Bad ohne Fenster	- 2
	Einbauküche vorhanden	+ 7
	kein Balkon/Loggia oder Terrasse	- 4
	Gartenanteil der Wohnung zugeordnet	+ 2
	fehlender Waschmaschinenanschluss	- 1
	Wohnungen ohne Nebenräume	- 3
	gefangene Zimmer	- 1
	einbruchs- und feuerhemmende Wohnungstüren	+ 1
	Parkett, Kork oder andere hochwertige Fußbodenbeläge	+ 3
	keine Wäschetrocknungsmöglichkeiten	- 2
	nicht alle Wohnräume heizbar	- 5
	nicht abgeschlossene Wohnung (z.B. kein WC in der Wohnung)	- 3

## **Bewertungsschlüssel**

Bei der Ausstattung wird die Vergleichswohnung als Grundlage genommen. Diese Vergleichswohnung wird immer mit 40 Punkten bewertet. Abweichend von der Vergleichswohnung können wohnwertsteigernde oder auch wohnwertmindernde Faktoren gegeben sein. Die hier ermittelte Punktzahl wird von der Punktzahl der Vergleichswohnung subtrahiert oder zu der Punktzahl addiert.

Entsprechend der so ermittelten Gesamtpunktzahl ergibt sich die Bewertung

- einfach                    unter 20 Punkte
- mittel                    20 – 33 Punkte
- gut                        34 – 48 Punkte

Für Wohnungen mit einer Punktzahl über 48 ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

## **Beschaffenheit**

Die Beschaffenheit eines Gebäudes wird durch den Zustand folgender Merkmale (Bauwerksteile) bestimmt, wobei die Funktionsfähigkeit aller Bauwerksteile vorausgesetzt wird:

- Dach/Boden einschließlich Dämmung,
- Fassade,
- Treppenhaus/Eingangsbereich (einschließlich Klingel- und Briefkastenanlage),
- Keller einschließlich intakter Sperren der Wände,
- Außenanlagen.

Der Zustand eines Gebäudes wird mit unsaniert, teilsaniert und saniert/Neubau beschrieben.

unsaniert:                    die Bedingungen für teilsaniert sind nicht erfüllt

teilsaniert:                zwei Bauwerksteile wurden nach DIN, Euronorm (EN),  
Energieeinsparverordnung (EnEV) saniert

saniert/Neubau:        Dach und Fassade sowie zwei weitere Bauwerksteile wurden nach  
DIN, EN, EnEV saniert

## **Wohnfläche**

Bei der Wohnfläche wurde die Fläche der Räume berücksichtigt, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung, Teil IV Wohnflächenberechnung §§ 42 – 44 in der jeweils gültigen Fassung bzw. ab 01.01.2004 bei Neuberechnungen auf der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV), Artikel 1.

klein                    unter 45 m<sup>2</sup>

mittel                    45 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>

groß                    80 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup>

## **Wohnlage**

einfach: Wohnlagen, bei denen die Lagenachteile gegenüber der mittleren Wohnlage überwiegen.

Überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise, nicht oder wenig durchgrünt, Wohngebiete in benachbarter Lage zu Industrie und störenden Gewerbegebieten sowie anderen lärmausstrahlenden Standorten (z.B. Eisenbahn, BAB sowie stark frequentierte Durchgangsstraßen).

mittel: Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile.

In den alten Ortskernen überwiegt die geschlossene Bauweise mit relativ geringen Freiflächen und Durchmischung mit Läden und gewerblicher Nutzung. In den Stadtrandgebieten herrscht aufgelockerter Geschossbau vor.

gut: Wohnlagen mit besonderen Lagevorteilen, auch innerer Stadtbereich. Der Grundstückszuschnitt ist meist großzügiger, teils sind auch aufwendige Wohnformen anzutreffen. Ein gepflegtes Straßenbild und eine ruhige, verkehrsgünstige Lage oder auch räumliche Abgelegenheit mit dem Vorteil der ruhigen Grünlage sind vorherrschend.

## **4. Anwendung des Mietspiegels**

Um die ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) zu ermitteln, sollte wie folgt vorgegangen werden:

- Wohnlage
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Wohnfläche

Nach Ermittlung der Kriterien kann die Wohnung einem Rasterfeld der Mietspiegeltabelle zugeordnet werden.

Die Spanne innerhalb eines Feldes der Tabelle berücksichtigt individuelle Qualitätsunterschiede, die in der Punktetabelle/Ausstattungskriterien nicht berücksichtigt werden konnten.

## Mietspiegel Jena: Monatliche Netto-Kaltmiete in Euro pro Quadratmeter

		Einfache Wohnlage			Mittlere Wohnlage			Gute Wohnlage			
Ausstattung		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	
		(unter 20 Pkt.)	(20 - 33 Pkt.)	(34 - 48 Pkt.)	(unter 20 Pkt.)	(20 - 33 Pkt.)	(34 - 48 Pkt.)	(unter 20 Pkt.)	(20 - 33 Pkt.)	(34 - 48 Pkt.)	
Beschaffenheit	Wohnfläche in m <sup>2</sup>										
unsaniert	unter 45	1,45 - 2,75	2,60 - 3,45	-	1,50 - 2,75	2,90 - 3,45	-	2,25 - 3,70	3,00 - 4,20	-	A
	45 bis 80	1,45 - 2,75	2,60 - 3,45	-	1,50 - 3,10	2,90 - 3,50	-	2,25 - 3,95	3,00 - 4,10	-	B
	80 bis 140	1,45 - 2,75	2,60 - 3,45	-	1,50 - 3,20	2,90 - 3,50	-	2,25 - 3,50	3,00 - 4,15	-	C
teilsaniert	unter 45	-	3,10 - 4,50	3,40 - 5,15	-	3,20 - 5,60	3,70 - 5,65	-	4,20 - 6,00	4,20 - 6,30	D
	45 bis 80	-	2,60 - 4,10	3,40 - 4,85	-	2,90 - 5,30	3,60 - 5,40	-	4,20 - 5,65	4,30 - 6,00	E
	80 bis 140	-	3,10 - 3,90	3,40 - 4,50	-	3,10 - 4,65	3,50 - 4,90	-	4,20 - 5,30	4,20 - 5,90	F
saniiert / Neubau	unter 45	-	4,30 - 6,00*	5,40 - 6,85*	-	4,30 - 6,60*	5,40 - 7,25*	-	5,70 - 7,30*	6,50 - 7,80	G
	45 bis 80	-	4,10 - 5,60*	5,20 - 6,60*	-	4,20 - 6,50*	5,30 - 6,95*	-	5,20 - 7,05*	6,40 - 7,55*	H
	80 bis 140	-	3,50 - 5,20*	4,90 - 6,25*	-	4,20 - 6,15*	5,20 - 6,80*	-	5,20 - 7,00*	6,35 - 7,30*	I
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	

mit Stern \* gekennzeichnete Zahlen: Wert der Obergrenze bezieht sich auf Neubau; für sanierten Altbau liegt dieser Wert um 0,25 EURO niedriger