

# 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.

Ernst-Abbe-Siedlung GmbH

gültig ab 01.07.2009

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

Die Stadt Jena hat sich gemeinsam mit den Interessenverbänden zur Erstellung eines Mietspiegels nach § 558 c 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., den Haus- und Grundeigentümerverein Jena und Umgebung e.V. sowie die Ernst-Abbe-Siedlung GmbH 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 nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme begrenzt ist,
- Sozialwohnungen.

## 2. Mieterhöhungsverfahren

Entsprechend dem Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 557 ff BGB 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. Ermittlung der ortsüblichen Miete

Der Wohnwert einer Wohnung bestimmt sich nach folgenden Kriterien:

### a. 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,
- Keller mit intakten Sperren der Wände,
- Treppenhaus/Eingangsbereich (einschließlich Klingel- und Briefkastenanlage) verkehrssicher und gepflegter Eindruck,
- gepflegte und verkehrssichere Außenanlagen.

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

- unsaniert:** die Bedingungen für teilsaniert sind nicht erfüllt
- teilsaniert:** Dach oder Fassade erfüllen die Vorschriften nach DIN, Euronorm (EN), Energieeinsparverordnung (EnEV) und ein weiteres Bauwerksteil ist saniert
- saniert:** Dach, Fassade erfüllen die Vorschriften nach DIN, EN, EnEV und zwei weitere Bauwerksteile sind saniert
- Neubau:** nicht älter als 10 Jahre, nach Bezugsfertigkeit

### b. 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 – WoFIV), Artikel 1.

klein	unter 50 m <sup>2</sup>
mittel	50 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>
groß	über 100 m <sup>2</sup>

### c. Basismiete

Die Basismiete wurde anhand von Wohnungen ermittelt, die hinsichtlich der Lage- und Ausstattungskriterien keine besonderen Vor- oder Nachteile aufweisen.

Beschaffenheit	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basismiete
<b>unsaniert</b>	unter 50	4,40 EUR/m <sup>2</sup>
	50 bis 100	4,50 EUR/m <sup>2</sup>
	über 100	4,50 EUR/m <sup>2</sup>
<b>teilsaniert</b>	unter 50	6,10 EUR/m <sup>2</sup>
	50 bis 100	6,00 EUR/m <sup>2</sup>
	über 100	5,90 EUR/m <sup>2</sup>
<b>saniert</b>	unter 50	6,70 EUR/m <sup>2</sup>
	50 bis 100	6,60 EUR/m <sup>2</sup>
	über 100	6,50 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Neubau</b>	unter 50	7,20 EUR/m <sup>2</sup>
	50 bis 100	7,00 EUR/m <sup>2</sup>
	über 100	6,80 EUR/m <sup>2</sup>

Der für den Mietspiegel relevante Mietpreis ergibt sich erst durch die Zu- oder Abschläge aus „Ausstattung“ und „Wohnlage“.

## d. Ausstattung und Wohnlage

Nachfolgend aufgeführte Kriterien erfassen Abweichungen von der Basismiete und können sowohl Wohnwert steigernd als auch Wohnwert mindernd sein.

	Ausstattung	Zu-/Abschläge in %
Fenster		
	Einfachfenster mit Normalverglasung	- 5
	Kastendoppelfenster/Verbundfenster	- 1
	Schallschutzfenster (Schallschutzklasse größer 4)	+ 2
Heizung		
	Einzelöfen/Nachtspeicherheizung/Gasaußenwandheizer	- 5
	Gasetagenheizung	+ 2
	Brennwerttechnik	+3
	feste Brennstoffe	- 2
	Solarthermie/Wärmepumpe	+ 4
	Energieausweis < 130 kwh/m <sup>2</sup> x a	+3
Versorgungsleitung		
	Elektroleitung auf Putz verlegt (in der Wohnung)	-1
	beschränkte Nutzbarkeit der Elektroleitungen	- 5
	Warmwasserrohre sichtbar verlegt (in der Wohnung)	- 1
	Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert (Stränge außerhalb der Wohnung und Kellerleitungen)	- 5
Sanitärausstattung		
	kein Bad und keine Dusche	- 10
	Badewanne und Dusche	+ 4
	zweiter Waschtisch	+ 1
	zweites WC	+ 2
	Bad ohne Mischbatterien	- 1
	keine Fliesen im Bad	-2
Sonstiges		
	Aufzug vorhanden in Gebäude mit < 5. OG	+ 3
	fehlender Aufzug ab 5. OG	- 5
	barrierefreier Aufzug	+ 3
	Küche ohne Fenster	- 5
	Bad ohne Fenster	- 3
	kein Balkon/Loggia oder Terrasse	- 4
	Gartenanteil der Wohnung zugeordnet	+ 2
	fehlender Waschmaschinenanschluss	- 1
	Wohnungen ohne Nebenräume	- 3
	Durchgangszimmer	- 1
	Einbruchs- und/oder Feuer hemmende Wohnungstüren	+ 1
	Parkett, Kork oder andere hochwertige Fußbodenbeläge	+ 3
	keine Wäschetrocknungsmöglichkeiten	- 2
	nicht alle Wohnräume heizbar	- 5
	Hochhaus ab 6. OG	- 4

	<b>Wohnlage</b>	<b>Zu-/Abschläge in %</b>
Wohnlage	Ruhige Lage ohne nennenswerte Stadtgeräusche	+ 3
	Standorte mit Lärmbelastung (z. B. Eisenbahn, BAB, stark frequentierte Durchgangsstraßen, sowie Gewerbe) je	- 2
	Zentrumsnähe $\leq$ 1 km vom Markt entfernt	+ 3
	Zentrumsferne $\geq$ 4 km vom Markt entfernt	- 3
	Starke Durchgrünung (Garten, Park oder Wald am Haus oder in unmittelbarer Nähe)	+ 3
	Keine Durchgrünung	- 3
	Umfeld mit überwiegender Typenbebauung ab dem Baujahr ca. 1970	- 8

Jeder Punkt führt zu einem Zu- oder Abschlag von der Basismiete in Höhe von 1%.

Weist beispielsweise eine Wohnung in Ausstattung und Wohnlage eine Gesamtpunktzahl von + 6 auf, beträgt die Abweichung dieser Wohnung von der Basismiete + 6%.