

Der Mietspiegel der STADT DÖBELN

wird vereinbart von:

- Mieterverein Meißen und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Döbeln
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
- HWV Haus- und Wohnungsverwaltung GmbH
- Immobiliendienst Scholz und Dietrich
- Haus und Grund Nordsachsen e.V.
- Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln e.G.
- WM-Immobilienbüro

Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterung zum vereinbarten Tabellenmietspiegel der Stadt Döbeln

2. Definition Mietspiegel

2.1. Gesetzliche Grundlage

2.2. Der Mietbegriff

2.3. Anwendungsbereiche

2.4. Tabelle

3. Definition der mietspiegelrelevanten Kriterien

3.1. Definition Modernisierung und Vollrenovierung

4. Begriffserklärung zu Balkon, Loggia, Terrasse

5. Wohnfläche - nach der II. Berechnungsverordnung -

6. Straßenverzeichnis

1. Erläuterung zum vereinbarten Tabellenmietspiegel der Stadt Döbeln

Der vorliegende einvernehmlich vereinbarte Tabellenmietspiegel (im weiteren Mietspiegel genannt) ist das Ergebnis zahlreicher Beratungen und Diskussionen der auf der Titelseite aufgeführten Verhandlungspartner. Die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel haben damit einen Konsens erzielt, in dem die bisherigen Erfahrungen, die Trends der Mietzinsentwicklung und die gesetzlichen Möglichkeiten der Gestaltung des Mietzinses berücksichtigt wurden.

Der Mietspiegel soll es den Mietern und Vermietern erleichtern, eine sinnvolle Einigung über die Miethöhe bzw. zu zahlendes Nutzungsentgelt (im weiteren Mietspiegel genannt) zu erzielen. Dabei werden Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall eingespart und dem Gericht die Entscheidung in Streitfällen erleichtert. Es sollen überzogene Mietzinsforderungen und Gerichtskosten vermieden und damit zur Versachlichung der Auseinandersetzungen über die Mieten beigetragen werden. Das Mietpreisgefüge ist im nicht preisgebundenen Wohnraum möglichst transparent zu machen. Der Mietspiegel stellt eine Preisempfehlung dar und wird in Zukunft fortgeschrieben werden.

Der Mietspiegel tritt ab 01.03.2000 in Kraft.

[nach oben](#)

2. Definition Mietspiegel

Mietspiegel gelten im deutschen Mietrecht als verallgemeinerte vorweggenommene Sachverständigengutachten zum Nachweis der ortsüblichen Miethöhe.

2.1. Gesetzliche Grundlage

§ 2 Miethöhegesetz

Dieser § 2 gibt den Gemeinden die Empfehlung einen Mietspiegel zu erstellen.

2.2. Der Mietbegriff

Der Mietspiegel enthält die Nettokaltmiete, d. h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung ohne Betriebskosten. Gemäß der Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung sind Betriebskosten nachstehende Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmten Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen. Dazu gehören laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung, Heizkosten, Warmwasserversorgung, verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Aufzüge, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Gartenpflege, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantennen, gemeinsame maschinelle Wascheinrichtungen und sonstige Betriebskosten z. B. von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

2.3. Anwendungsbereiche

Der Mietspiegel ist für nachfolgende Bereiche anwendbar und wurde erarbeitet für das Territorium der STADT DÖBELN:

- nicht preisgebundener Wohnraum
- Wohnungen unterliegen dem Miethöhegesetz
- nicht öffentlich geförderte Wohnungen bzw. für Wohnungen, bei denen die Mietpreisbindung ausgelaufen ist

Folgende Wohnungen fallen nicht unter diesen Mietspiegel:

- die vom Eigentümer selbst genutzt werden
- einem Angehörigen oder näheren Verwandten des Mieters gehören
- möbliert oder teilmöbliert sind
- in Wohnheimen liegen
- keinen eigenen Eingang aufweisen
- die in Ein- oder Zweifamilienhäusern liegen
- neu erbaute sozialgeförderte Wohnungen nach § 88 d und c II. WoB auG, solange sie der Mietpreisbildung unterliegen
- nicht abgeschlossene Wohnungen - Toilette, Bad, Dusche oder andere Zimmer außerhalb der Wohnung

- gemischt genutzte Wohnungen
- Appartements

2.4. Mietpreisübersicht

Im folgenden werden die üblichen Mietpreise der Stadt Döbeln und ihrer Ortsteile in Form einer Tabelle dargestellt. Das Territorium wurde dabei in eine einfache, mittlere und gute Wohnlage eingeteilt. Die Einordnung der einzelnen Straßenzüge können Sie aus der Anlage entnehmen. Mangels an mietspiegelrelevanten Wohneinheiten im Bereich der einfachen Wohnlage konnten nicht genügend Daten erfasst werden, so dass eine Ausweisung von Mietpreisen dort nicht möglich ist.

mittlere Wohnlage

Ausstattungsmerkmal (Bad/Dusche; Heizung; WC)

Baujahr	Größe	kein Ausstattungs- merkmal	ein Ausstattungs- merkmal	zwei Ausstattungs- merkmale	drei Ausstattungs- merkmale bei Neubau oder Modernisierung vor 1990	drei Ausstattungs- merkmale bei Neubau oder Modernisierung nach 1990
bis 1945	bis 45 m ²	3,31 - 3,35	3,77 - 3,90	5,45 - 5,59		9,17 - 9,22
	46 m ² - 60 m ²	3,55 - 3,57	3,75 - 3,89	5,48 - 5,57		8,53 - 8,55
	61 m ² - 75 m ²	3,28 - 3,31	3,62 - 3,68	6,91 - 7,57		8,53 - 8,55
	76 m ² - 90 m ²		4,24 - 4,30	5,10 - 5,10		8,26 - 8,29
	über 90 m ²		4,10 - 4,19			8,13 - 8,23
1946 bis 1972	bis 45 m ²			6,35 - 6,38		
	46 m ² - 60 m ²			6,23 - 6,24		
	61 m ² - 75 m ²					
	76 m ² - 90 m ²					
	über 90 m ²					
1973 bis 1990	bis 45 m ²				6,04 - 6,07	8,97 - 9,06
	46 m ² - 60 m ²			6,65 - 6,68	6,02 - 6,04	8,61 - 8,67
	61 m ² - 75 m ²				5,89 - 5,90	8,49 - 8,55
	76 m ² - 90 m ²				5,85 - 5,91	8,02 - 8,07
	über 90 m ²					
ab 1991	bis 45 m ²					10,06 - 10,36
	46 m ² - 60 m ²					10,04 - 10,91
	61 m ² - 75 m ²					10,80 - 10,91
	76 m ² - 90 m ²					9,99 - 10,23
	über 90 m ²					

gute Wohnlage

Ausstattungsmerkmal (Bad/Dusche; Heizung; WC)

Baujahr	Größe	kein Ausstattungs- merkmal	ein Ausstattungs- merkmal	zwei Ausstattungs- merkmale	drei Ausstattungs- merkmale bei Neubau oder Modernisierung vor 1990	drei Ausstattungs- merkmale bei Neubau oder Modernisierung nach 1990
bis 1945	bis 45 m ²					9,40 - 9,56
	46 m ² - 60 m ²					9,09 - 9,16
	61 m ² - 75 m ²					9,44 - 9,53
	76 m ² - 90 m ²					9,28 - 9,38
	über 90 m ²					
1946 bis 1972	bis 45 m ²				6,32 - 6,37	
	46 m ² - 60 m ²					8,37 - 8,37
	61 m ² - 75 m ²					8,19 - 8,21
	76 m ² - 90 m ²					
	über 90 m ²					
1973 bis 1990	bis 45 m ²				6,17 - 6,20	9,07 - 9,17
	46 m ² - 60 m ²				6,07 - 6,12	9,04 - 9,05
	61 m ² - 75 m ²				5,94 - 5,98	8,38 - 8,42
	76 m ² - 90 m ²					8,24 - 8,26
	über 90 m ²					
ab 1991	bis 45 m ²					
	46 m ² - 60 m ²					9,60 - 11,00
	61 m ² - 75 m ²					10,23 - 10,37
	76 m ² - 90 m ²					10,24 - 10,43
	über 90 m ²					

Mögliche Zuschläge bei Vorhandensein von:

Balkon/Loggia/Terrasse in Höhe von 5 %

Personenaufzug in Höhe von 3 %

Vollrenovierung in Höhe von 2 %

(Angaben in DM/m²)

nach oben

3. Definitionen

3.1. Definition der mietspiegelrelevanten Kriterien

- **Wohnung**

Eine Wohnung ist die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die nach außen abgeschlossen, zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.

Das bedeutet im einzelnen:

- Grundsätzlich hat eine Wohnung einen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende, zu Wohnzwecken ausgebaut Keller- oder Bodenräume (z.B. Mansarden) gehören.
- Zu einer Wohnung gehören Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abguss und Toilette, die auch außerhalb der Wohnungsabschlusses liegen können.

- **Wohnfläche**

Wohnfläche ist die anrechenbare Grundfläche der Räume von Wohnungen.

- **Lage**

Zur einfachen Wohnlage zählen die Gebiete, in denen das Wohnen durch Geräuschbelästigungen ständig beeinträchtigt wird, z. B. durch Industrie, Gewerbe und starken Verkehr. Ebenso zählen Gebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, unzureichender Besonnung und fehlender Begrünung dazu. Gekennzeichnet ist die einfache Wohnlage auch durch die ungünstigen Verkehrsverbindungen/Infrastruktureinrichtungen sowie ungünstigen Einkaufsmöglichkeiten.

Gebiete der mittleren Wohnlage sind gekennzeichnet durch keine besonderen Vor- und Nachteile, dichte Bebauung und keine dauerhafte Beeinträchtigung. Sie verfügen über geringe Frei- und Grünflächen, eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur und gute Einkaufsmöglichkeiten. Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastungen sowie Gebiete mit größeren Wohnobjekten, starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringeren Immissionen, hinreichender Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt zählen ebenfalls zu den Gebieten der mittleren Wohnlage.

Zur guten Wohnlage zählen Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur, gepflegtem Wohnumfeld sowie in ruhiger und verkehrsgünstiger Wohnlage. Dieser Lage werden ebenso citynahe Lagen und Gebiete mit überwiegend geschlossener Bauweise, bei guter bis sehr guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur zugeordnet.

- **Ausstattungsmerkmale**

Bad/Dusche:

Eine Ausstattung mit Bad/Dusche liegt vor, wenn mindestens eine Badewanne oder eine Dusche (oder Duschkabine) mit Abflussmöglichkeiten in einem abgetrennten Raum vorhanden ist.

Heizung:

Mit Sammelheizung ausgestattet sind alle Wohnungen, die Fern-, Block-, Zentral-, sowie Etagenheizung oder Nachtspeicheröfen mit ausreichender Kapazität aufweisen. Durch dieses Kriterium wird erfasst, ob eine angemessene Temperatur in den Wohnungen automatisch, d. h. ohne Brennstoffnachfüllung, von Hand erreicht werden kann.

WC:

Ein WC ist eine Toilette, die über Spülkasten oder Druckspüler an ein Wassernetz angeschlossen ist.

Innen-WC > sind WC's, die sich innerhalb des Wohnabschlusses befinden.

Außen-WC > sind WC's, die sich außerhalb des Wohnabschlusses befinden.

- **Baujahr**

Das Baujahr kennzeichnet den Entstehungszeitpunkt der Immobilie.

- **Baualter**

- Bezugsfertigstellung der Wohnung (Baujahr)
- Jahr der ursprünglichen Errichtung des Gebäudes
- spätere Erweiterungs- und Umbauten verändern das Baujahr nicht

Ausnahme

- nach Totalschaden das Jahr des Wiederaufbaus

Baualter normal

- Wohnungen, die unerheblich nach ihrer Bezugsfertigstellung baulich verändert bzw. modernisiert wurden.

Baualter modernisiert

- Wohnungen, die durch Modernisierungsmaßnahmen erheblich verändert wurden, gemessen an ihrer Bezugsfertigstellung.

Größe

- die Größe entspricht der Wohnfläche einer Wohnung

- die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören, ergibt die Größe einer Wohnung

- die Wohnflächenberechnung erfolgt entsprechend der §§ 42 - 44 der II. Berechnungsverordnung (BGB I.III. 2330-2-2) in der jeweils neuesten Fassung

3.1. Definition Modernisierung und Vollrenovierung

- **Modernisierung**

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Miethöhegesetz liegt eine Modernisierung vor, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen durchführte, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung) oder er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die nicht durch ihn zu vertreten sind, durchgeführt hat.

- **Vollrenovierung**

Instandhaltung bzw. Erneuerung der Wohnung in Form von Schönheitsarbeiten zum Beispiel:

- > Malerarbeiten an allen Wänden, Decken, Türen und ggf. Fenstern
- > Verlegen von Textilbelag oder PVC-Belag
- > Anbringen von Fliesen an Naßstrecken und in Naßräumen

[nach oben](#)

4. Begriffserklärungen zu Balkon, Loggia, Terrasse

- **Balkon**

Balkone sind von der Außenwand vortretende und in der Regel offene Freisitze oberhalb der Geländeroberfläche. Neben einer offenen Ausführung, bestehend aus dem herausragenden Teil der Decke können Balkone zum Schutz vor Witterungsunbilden oder aus baugestalterischen Gründen überdacht und mit Stützen in die Gebäudefassade eingebunden werden. Vereinzelt werden Balkone auch verglast ausgeführt.

- **Loggia**

Eine Loggia ist ein innerhalb der Außenwand angeordneter, umbauter Freisitz. Von der Außenwand vortretende Loggien zählen zu den Vorbauten. In historischen Ortsteilen treten Loggien häufig anstelle von Balkonen auf.

- **Terrasse**

Terrassen sind befestigte Flächen im Freien, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. In der Regel werden Terrassen im Anschluss an Gebäude errichtet. Terrassen können jedoch auch auf Dächern, vor zurückgesetzten Geschossen und auf Garagen gebaut werden. Für Wohnräume im Erdgeschoss treten Terrassen an die Stelle von Balkonen. Landläufig werden Terrassen auch als Freisitze bezeichnet. Man unterscheidet überdachte und nicht überdachte Terrassen. Terrassen mit darüberliegenden Pergolen oder Rankgerüsten zählen nicht zu den überdachten Terrassen, da das Rankgerüst keinen Schutz vor Witterungseinflüssen bieten kann.

[nach oben](#)

5. Wohnfläche - nach II. Berechnungsverordnung -

Für die Berechnung der Wohnfläche wird die II. Berechnungsverordnung herangezogen. Der § 44 Abs. 1 nach der II. Berechnungsverordnung gibt Aufschluss über die Anrechenbarkeit. So werden Räume mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m voll zur Wohnfläche gerechnet. Zur Hälfte werden Räume mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m angerechnet. Dazu zählen zum Beispiel Balkone, Loggien, Wintergärten und Dachgärten. Beträgt die Höhe der Räume weniger als 1 m, dann werden diese Grundflächen nicht mit zur Wohnfläche gezählt.

[nach oben](#)

6. Straßenverzeichnis nach Wohnraumlage

einfache Wohnlage

Bahnhof Nord	Leipziger Straße (v. Bahnübergang bis Greiner-Siedlung)
Bereich Ost- und Fichtestraße	Mastener Straße (v. Bahnübergang Masten bis zur Auff. B 169)
Bereich Ostbahnhof	OT Bormitz
Dresdner Straße	OT Miera

Grimmaische Straße (v. Kreuz Zschepplitzer/Grimmaische Str. bis zur Einfahrt Aldi-Markt) OT Möckwitz
Harthaer Straße (im OT Masten) OT Nöthschütz

mittlere Wohnlage

Albertstraße	Albert-Schweitzer-Str. (von Oschatzer Straße bis zur Muldenterrasse)
Alte Gasse	Am Burgstadl
Am Hegeborn	Am Mühlgraben
Am Staupitzweg	Am Steigerturm
An den Sandhäusern	An der Jacobikirche
An der Sandgrube	August-Bebel-Straße
August-Julius-Clemen-Straße	
B .-Kretzschmar-Weg	Badische Straße
Bahnhofstraße	Bayerische Straße
Borngasse	Breite Straße (Zwingerstraße bis Neugasse)
Brunnengasse	Burgstraße
D aniel-Wilhelm-Beck-Str.	Doblinaweg
Dorfweg	Dresdner Platz
Dr.-Fankhänel-Str.	Dr.-Zieger-Str.
E ichbergstraße	Eisenbahnstraße
F eldstraße	Fichtenhöhe
Franz-Mehring-Straße	Friedrichstraße (v. Polizeit Burgstr. bis Bahnbrücke)
G abelsberger Straße (v. Schillerstr. bis Uferstr.)	Gartenstraße
Geyersberger Straße (v. Körnerplatz bis Am Hange)	Große Kirchgasse/Kleine Kirchgasse
Grimmaische Straße (ALDI bis Bahnhofstr.)	
H auptstraße	Herrmann-Otto-Schmidt-Str.
Hermsdorfer Straße	
K antstr.	Karl-Liebknecht-Straße
Klostergäßchen	Klosterstraße
Körnerplatz	
L eipziger Straße	Leisniger Straße
Lindenallee	Lutherplatz
M arktstraße	Mastener Str. (v. B 169 bis Bahnhofstr.)
Max-Planck-Str.	Mittelstraße
Mühlenstraße	Muldenstraße
Neugasse	Niederwerder
O bermarkt	Oberwerder
Oschatzer Straße (bis Alb.-Schweitzer-Str.)	Oswald-Greiner-Str.
Otto-Rost-Str.	OT Hermsdorf
OT Keuern	OT Masten (die Bereiche Technitzer Str.)
OT Oberranschütz	OT Technitz
OT Zschäschütz	Quergasse
R eichensteinstraße	Richard-Köberlin-Str.
Riesaer Straße	Ritterstraße
Rosa-Luxemburg-Str.	Roßweiner Straße
Rudolf-Breitscheid-Str.	
Salzgasse	Sattelstraße

St.-Georgen-Str.
Schlachthofstraße
Schulstraße
Sörmitzer Straße
Steig am Krankenhaus
Stockhausener Straße
Straße der Jugend
Technitzer Berg
Teichstraße
Vyskover Straße
Waldheimer Straße
Westewitzer Straße
Weststraße
Wiesenstraße
Württembergische Straße
Ziegelstraße
Zuckerfabrikstraße
Zum Steigerhausplatz
Zwingergäßchen

Schillerstraße
Schloßberg
Siedlerstraße
Stadtgut Greußnig
Sternplatz
Stockhausener Weg
Straße des Friedens
Theaterstraße
Th.-Kunzemann-Str.

Wappenhenschstraße
Westfälische Straße
Wettnplatz
Wiesenweg

Zscheppplitzer Str.
Zum Muldenblick
Zur Muldenterrasse
Zwingerstraße

gute Wohnlage

Ahornstraße
Alexanderstraße
Am Bahnhof
Am Holländer
Am Pferdeberg
Am Waldberg
An der alten Gärtnerei
Bäckerstraße
Balkonweg
Bergweg
Bertolt-Brecht-Straße
Blumenstraße
Eichenweg
Erich-Kästner-Str.
Fichtestraße
Friedrich-Engels-Str.
Gabelsbergerstr. (von Schillerstr. bis Thielestr.)
Geyersbergstr. (v. Krematorium bis Hainichener Str.)
Goetheweg
Hainichener Str.
Heidenheimer Ring
Holländerweg
Industriestr.
Johannisstr.
Käthe-Kollwitz-Str.
Kreuzstr.

Albert-Schweitzer-Str. (v. Leipziger Straße bis
Muldenterrasse)
Am Bach
Am Hange
Am Lindenberg
Am Sonneneck
Am Wiesengrund

Bärentalstraße
Bergstraße
Bergweg
Bertholdstraße
Breite Straße (v. Zwingerstr. bis Bäckerstr.)
Enge Gasse

Finkenweg
Fronstr.
Gartenweg
Givorser Str.

Hans-Sachs-Weg
Heinrich-Heine-Str.

Klostergärten
Külzstr.

Lerchenweg	Lessingweg
Lindenhof	Lommatzcher Str.
Ludwig-Jahn-Str.	Ludwig-Richter-Str.
Mastener Str.	Meißener Str.
Mozartstr.	
Niedermarkt	Nordstr.
Nossener Str.	
Oberranschützer Str.	Oberranschützer Weg
Oststr.	OT Gärtitz
OT Pommlitz	OT Zschackwitz
Otto-Johnsen-Str.	
Pestalozzistr.	Pommlitzer Weg
R.-Wagner-Str.	Robert-Koch-weg
Rosa-Luxemburg-Str. (v. Amtsgericht bis O.-Johnsen-Str.)	Röbchengrundstr.
Rotkäppchenweg	
Schnitterstr.	Siedlung Roßweiner Str.
Sonnenstr.	Stadthausstr. (gegenüber Rathaus)
Stadtteil Döbeln Ost I	Stadtteil Döbeln Ost II
Staupitzstr.	Straße des Friedens (v. Schillerstr. bis Dr.-Zieger-Str.)
Südstr.	
Talstr.	Terrassenstr.
Th.-Mann-Str.	Th.-Müntzer-Str.
Thielestr.	Töpfergasse
Uferstr.	Unnaer Str.
Waldheimer Str. (v. Friedrichstr. bis Höhe Kleingärten)	Waldweg
Walter-Eckard-Str.	Weinberggasse
Wilhelm-Buch-Weg	
Zschackwitzer Str.	Zschackwitzer Weg
Zu den drei Eichen	

Döbeln, 17. Dezember 1999

Mieterverein Meißen und Umgebung e.V.
Amtsgericht Döbeln
HWV Haus- und Wohnungsverwaltung GmbH
Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln e.G.

Haus und Grund Nordsachsen e.V.
Immobilien dienst Scholz und Dietrich
WM-Immobilienbüro
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG

[nach oben](#)