

TABELLE MIETSPIEGEL EISENACH 2002

in Euro = €

Baualter		Altbau vor 21.06.1948					Neubau nach 20.06.1948					
Art							nach 20.06.1948 bis 09.1990			Plattenbau 1967 - 1990		nach 09 / 90
Ausstattung		weder Bad noch Heizung	Bad oder Heizung	Bad und Heizung			Bad oder Heizung	Bad und Heizung		Bad und Heizung		Bad und Heizung
Beschaffenheit			Bestand/teilmodernisiert	nicht modernisiert	teilmodernisiert befriedigend	vollmodernisiert gut	Bestand/teilmodernisiert befriedigend	teilmodernisiert	modernisiert gut	Bestand/teilmodernisiert	modernisiert gut	gut
Größe in m ²		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
> 30 bis 50	1	1,90	2,50	2,52	3,52	4,94	2,98	3,96	4,79	3,26	4,55	5,77
		1,35 - 2,34	2,05 - 2,90	2,36 - 2,61	2,72 - 4,21	4,63 - 5,75	2,70 - 3,28	3,72 - 4,14	4,40 - 5,27	2,89 - 3,66	4,10 - 5,21	5,01 - 6,27
> 50 bis 75	2	1,75	2,41	2,49	3,48	4,90	2,92	3,78	4,70	3,23	4,52	5,61
		1,30 - 2,19	2,04 - 2,89	2,32 - 2,57	2,65 - 4,09	4,32 - 5,48	3,69 - 3,25	3,69 - 4,16	4,36 - 5,21	2,78 - 3,65	4,01 - 5,19	5,01 - 6,16
> 75 bis 100	3	1,65	2,39	2,47	3,48	4,72	2,72	3,72	4,67	3,18	4,45	5,31
		1,19 - 2,00	1,85 - 2,87	2,22 - 2,55	2,82 - 3,99	4,16 - 5,36	2,39 - 3,01	3,70 - 4,15	4,33 - 5,01	2,69 - 3,63	4,01 - 4,95	4,92 - 6,08
> 100	4	1,37	2,37	2,39	3,47	4,67				3,13	4,20	5,26
		1,26 - 1,55	1,51 - 2,79	2,09 - 2,48	3,03 - 3,73	4,04 - 5,27				2,64 - 3,54	3,74 - 4,75	4,20 - 6,01

Erläuterung zum
Mietfeldausweis:

Mittelwert	
von-Wert	bis-Wert

(Mietspanne)

Mietspiegel2002 für die Stadt Eisenach

(mit Ortsteilen)

Anerkennung

Der Eisenacher Mietspiegel wird mitgetragen und anerkannt durch:

- Haus- und Grund Eisenach e.V.
- Mieterbund Eisenach e.V.
- Stadt Eisenach

An der Mietspiegelerstellung haben außerdem mitgewirkt:

- Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenach" e.G. (AWG)
- Amtsgericht Eisenach
- Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramtes Eisenach
- GW Hessen
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten
- Ring Deutscher Makler
- Verband Deutscher Makler, LV Thüringen
- Wartburg-Sparkasse
- Wohnungsgenossenschaft Sonnenschein eG

Der Mietspiegel 2002 ist auf der Grundlage des Mietspiegels 1999 und einer repräsentativen empirischen Datenerhebung von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mieten erstellt und von den Mitgliedern des Arbeitskreises ohne Vorbehalt anerkannt worden. Er ist bis zum 31.12.2003 gültig.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Eisenach im September 2001 aufgrund Mietänderungen oder Vereinbarungen in den letzten 4 Jahren gezahlten ortsüblichen Vergleichsmieten für nicht preisgebundene Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Gesetzesgrundlage sind v.a. die §§ 557 - 580 a BGB in der Fassung vom 13.07.2001.

Der Mietspiegel ist nicht anwendbar:

- für Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- Werks- und Dienstwohnungen
- Wohnraum unter 30 m², Wohnheime und möblierte Zimmer
- kurzfristige Mietverhältnisse (unter 6 Monaten)
- Luxuswohnungen.

Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel (s. § 558c BGB) stellt eine der 4 in § 558a BGB genannten gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung dar. Auf sie kann die Miete unter Beachtung der zeitlichen, formalen und höhenbegrenzenden Regelungen der §§ 557 bis 558e BGB angehoben werden.

Der Mietspiegel ist keine Preisempfehlung, er soll für Transparenz sorgen und Mietern und Vermietern eine Orientierung für Mietvereinbarungen liefern. Er besteht aus einer Tabelle und Erläuterungen. Die Tabelle läßt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen beachtet werden, denn jede Wohnung, jedes Mietverhältnis kann Besonderheiten haben, denen in Tabellenwerten nicht Rechnung getragen werden kann.

Rechtliche Voraussetzungen

Ein Vermieter kann verlangen, daß der Mieter einer Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- der Mietvertrag eine Erhöhung zuläßt und eine Erhöhung nicht aufgrund anderer Umstände ausgeschlossen ist
- die bisherige Miete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung oder Betriebskostensteigerung (§§ 559 bis 560 BGB))
- die verlangte Miete innerhalb von 3 Jahren (ausgenommen Erhöhungen wegen §§ 559 bis 560 BGB) nicht um mehr als 20%

Im einzelnen siehe aber insbesondere § 558 BGB.

Anwendung

Der Mietspiegel umfaßt Wohnungen mit

- 3 Grundausstattungen in unterschiedlicher Beschaffenheit
- 2 Baualterklassen in unterschiedlicher Art und
- 4 Größenklassen.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung zu ermitteln, sollten Sie die hierfür relevanten Merkmale Ihrer Wohnung (Größe, Baualter, Art und Zustand (Ausstattungs-kategorie und Beschaffenheit)) mit denen der Tabelle vergleichen und das zutreffende Tabellenfeld heraus-suchen.

Der Mittelwert in diesem Feld gibt an, wo der Schwerpunkt der Mietveränderungen vergleichbarer Wohnungen in den letzten 4 Jahren gelegen hat.

Maßgebend ist die Mietspanne . Sie drückt mögliche Qualitätsunterschiede in der Gruppe aus und deckt die Besonderheiten der Wohnungen eines Feldes in der Regel ab. Die Spannweiten ergeben sich aus unterschiedlichen Lagen im Stadtgebiet, Wohnwertunterschieden wie der Geschoßlage oder dem Modernisierungsgrad und sonstigen den Mietpreis beeinflussenden Faktoren.

Sie müssen also prüfen bzw. beurteilen, ob Ihre Wohnung den dargestellten Standards entspricht oder Besonderheiten aufweist, die eine Abweichung vom Mittelwert nach oben oder unten oder über die angegebene Spanne hinaus rechtfertigt. Hierzu beachten Sie bitte die weiteren Erläuterungen in den "Wohnwertmerkmalen".

Miete

Der Mietspiegel enthält ausschließlich Nettokaltmieten . In diesen Beträgen sind keine Betriebskosten enthalten, wie z.B. die Kosten von Wasser, Müllabfuhr, Heizung, Hausmeister und Gartenpflege. Welche Betriebskosten anfallen können, entnehmen Sie bei Interesse der II. Berechnungsverordnung (Anlage 3 zu § 27 II. BV).

In den Nettokaltmieten sind auch keine

- Zuschläge (z.B. für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken oder Untervermietung) oder
- Vergütungen (z.B. für Überlassung von Herd, Spüle, Einbauküche, Stellplatz, Garage oder Hausgarten oder für Betreuungsleistungen)

enthalten. Siehe hierzu auch in den "Erläuterungen".

Die Nettokaltmieten spiegeln Mietverhältnisse wider, in denen der Vermieter für die Instandhaltung und der Mieter für die Schönheitsreparaturen zuständig ist. Sofern in Ihrem Mietvertrag eine davon abweichende Regelung getroffen ist, sind Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Siehe hierzu im folgenden, vor allem S. 6 unter Leistung / Vertragsgestaltung .

Wohnwertmerkmale

Baualtersklasse

Nach § 1 der Neubaumietenverordnung (NMV) wird unterschieden in Altbauten, das sind Gebäude, die vor dem 21. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind, und Neubauten, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder werden.

Art

Bei den Neubauten ist eine weitere Unterscheidung der Gebäude nach ihrer (Bau)-Art erforderlich. Hier wird unterschieden in bis September 1990 herkömmlich oder monolithisch errichtete Gebäude, Plattenbauten sowie nach Oktober 1990 errichtete Gebäude. Zu den letzteren gehören auch Wohnungen, die nach Oktober 1990 durch (Dach-)Ausbau in bestehenden Gebäuden entstanden sind; in den Größengruppen sind auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt.

Ausstattungs-kategorie

Von grundlegender Bedeutung für die Einordnung in ein Mietspiegelfeld sind folgende Ausstattungsmerkmale: Bad und Heizung .

- Unter Bad wird ein abgeschlossener Raum verstanden, der außer einer funktionsfähigen Waschgelegenheit eine Badeeinrichtung (Wanne oder Dusche) sowie - falls nicht getrennt - ein WC enthält.
- Unter Heizung jede vermietetseitig zur Verfügung gestellte Beheizung einer Wohnung, bei der die Wärmeversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und nicht Einzelöfen von Hand mit Brennstoff versorgt werden müssen; Beispiele i.f.:

Heizung i.S. des Mietspiegels	keine Heizung i.S. des Mietspiegels
• Zentralheizung mit Öl/Gas/festen Brennstoffen	• Einzelöfen
• Gas-Etagenheizung	• Warmluftofen
• Forsterheizung mit Gas	• Forsterheizung mit festen Brennstoffen

Beschaffenheit

Wo keine Beschaffenheit ausgewiesen ist, entspricht die Spanne der Mehrheit aller erfaßter Mieten. In der Spalte A ist im Regelfall von nicht oder nur geringfügig modernisierten Wohnungen auszugehen. In den Spalten B und F wird das Mietengefüge für Wohnraum ausgewiesen, der entweder seit Erstellung Bad oder Heizung hat oder Bad oder Heizung aufgrund Modernisierung erhalten hat.

Das Beschaffenheitskriterium Bestand ist für Wohnraum ausgewiesen, in dem keine oder geringfügig mietwirksame Modernisierungen erfolgt sind. Im Unterschied dazu weist das Kriterium modernisiert daraufhin, daß in den Wohnungen in nennenswertem Umfang Modernisierungen bis hin zur Vollmodernisierung erfolgt sind.

- Von einer Teilmodernisierung ist dann auszugehen, wenn keine komplette Baumaßnahme (Erneuerung der Installationen, Vollwärmeschutz, Dacheindeckung) durchgeführt wurde.
- Auch eine Vollmodernisierung (in der Regel nach Oktober 1990) begründet keinen Wechsel der Wohnung in eine andere Baualterklasse. Ein größerer Umfang von Modernisierungsmaßnahmen kann im jeweiligen Feld eine Einordnung in die obere Bandbreite und darüber hinaus, ein geringerer in die untere Bandbreite begründen.

Größe

In der Regel nimmt die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche mit steigender Wohnfläche ab. Die beiliegende Grafik ist aus den Mittelwerten aller Tabellenfelder ermittelt und kann insbesondere für die Mietwertbestimmung in den nicht ausgefüllten Feldern durch Umrechnung der Mieten unterschiedlich großer, sonst vergleichbarer Wohnungen eine Hilfestellung geben. In den ausgefüllten Feldern haben die ermittelten Werte und Spannen Vorrang.

Die Grundfläche von Balkonen ist in der Regel zur Hälfte in die Wohnfläche einzubeziehen.

Einordnung in die Mietpreisspanne

Lage

Auch die Lage Ihrer Wohnung im Stadtgebiet kann von Bedeutung für deren Mietwert sein. Liegt Ihre Wohnung im

- Lagebereich 1
läßt die Lage eher eine Miete oberhalb des Mittelwertes erwarten
- Lagebereich 2
erscheint lagebedingt ein Mietwert um den Mittelwert angemessen;
- Lagebereich 3
ist eher ein Mietwert unterhalb des Mittelwertes anzunehmen.

L 1: Karlskuppe im südlichen Bereich, Kirschberg, Klosterholz, nördlich Hörsel, nördlich Amrastraße und östlich Friedhof, Südstadt (außer Wartburgallee und Mariental)

L 2: Am Wolfgang, Ehrensteig, Hofferbertaue, Eisenach-Nord, Karlskuppe, Kernstadt, Klosterholz, Mariental, Michelskuppe, östlich AWE zwischen Bahn und Hörsel, Petersberg, Siebenborn, Stedtfelder Straße, südlich Thälmannstraße, Am Wartenberg, Wartburgallee, westlich Mühlhäuser Straße; auch in der Südstadt gibt es schwächere Lagen

L 3: Altstadt / Gothaer Straße, Eichroder Weg, entlang der Bahntrassen, Frankfurter Straße, Gefilde, Gothaer Straße, Kasseler Straße, Langensalzaer Straße, Ramsborn, Rennbahn, Rothenhof, südlich Amrastraße und Oppenheimstraße, Trenkelhof, Weimarische Straße, westlich AWE zwischen Bahn und Hörsel

Unverändert überlagert die Zufriedenheit mit dem Wohnkomfort alle anderen Wohnwertkriterien: für vollmodernisierte Bestände werden selbst in Lagen, die als weniger gesucht gelten, überdurchschnittlich häufig auch die Lagen von den Mietern gut beurteilt.

In der Regel sind in den Lagebeurteilungen zum Mietspiegel die nachhaltigen (z.B. Verkehrs-)Immissionen berücksichtigt.

Die Einteilung in einen Lagebereich sagt nicht unbedingt etwas aus über die Lage im Einzelfall.

Mietgefüge in den Ortsteilen

Nur knapp 5 % der auswertbaren Mieten stammen aus den Ortsteilen. Die geringe Datenmenge läßt nur die folgenden Tendenzaussagen für Neubauwohnungen nach 1990 (Spalte K) zu:

Hötzelsroda	Es ist kein Unterschied zur Kernstadt erkennbar.
Madelungen	Die Mieten liegen ca. 15% unter denen in der Kernstadt.
Stedtfeld	Es ist kein Unterschied zur Kernstadt erkennbar.
Stockhausen	Es ist kein Unterschied zur Kernstadt erkennbar.
Stregda	Die Mieten liegen ca. 10% unter denen in der Kernstadt.

Geschoßlage

Auch sie ist von Bedeutung: Bis auf das Erdgeschoß nimmt die Miethöhe bei gleicher Größe mit zunehmender Geschoßhöhe ab. In den einzelnen

Artkategorien (Altbau, klassischer Neubau, Platte und Neubau nach Oktober 1990) ergeben sich folgende Wertverhältnisse:

	Altbau		Neubau	
Spalten	A - E	F - H	I - J	K
EG	93,0%	96,5%	98,5%	98,0%
I. OG	107,0%	103,0%	104,5%	101,5%
II. OG	102,5%	102,5%	101,5%	100,0%
III. OG			99,0%	98,0%
IV. OG			96,5%	
DG	98,0%	98,0%		103,0%

- Im Altbau werden als EG wegen der Hanglage im Südviertel auch Gartengeschoßlagen, d.h. Außenwände mit Erdberührung erfaßt.
- Bei den Wohnungen im DG ist in der Regel die geringere Größe als in den Vollgeschossen berücksichtigt.
- In der Platte (ohne Aufzug) sinken die Mieten im V. OG weiter.

Leistung / Vertragsgestaltung

Die Mietspiegelwerte gehen davon aus, dass die Wohnung nicht neu tapeziert zur Vermietung überlassen wird; andernfalls ist ein Zuschlag zulässig.

Die Werte gehen weiter davon aus, dass der Mieter für Schönheitsreparaturen zuständig ist. Liegt die Pflicht beim Vermieter, ist ein Zuschlag zu den Tabellenwerten in Anlehnung an die Pauschalen der II. BV von zur Zeit 70 Cent/m² Wohnfläche zulässig.

In den Mietwerten ist zudem unterstellt, daß der Vermieter für die Instandhaltung zuständig ist. Hat er die "kleine Instandhaltung" gesetzlich zulässigerweise auf den Mieter abgewälzt, so ist bis zu einer Höchstbegrenzung von 4 % der Jahresnettokaltmiete ein Abschlag in Anlehnung an die Pauschalen der II. BV von zur Zeit 10 Cent/m² Wfl. und für höhere Abwälzungen von 20 Cent/m² Wfl. vorzunehmen.

Ausstattung

Ein Mietwert eher unterhalb des Mittelwertes ist z.B. dann anzunehmen, wenn keine zentrale Warmwasserversorgung in Bad und Küche vorhanden ist. Ein getrenntes WC, überwiegende moderne Isolierverglasung,

Rolläden, gute Besonnung oder ein gut nutzbarer Balkon können eine eher überdurchschnittliche Einordnung begründen.

Der Mietwert von Herd, Spüle, Einbauküche, Parkplatz oder Garage ist in den Mietwerten des Mietspiegels nicht enthalten. Im einzelnen erscheinen folgende Vergütungen angemessen:

- für eine Spüle 2 €/Monat
- für einen Herd (4 Platten) 4 €/Monat
- für eine Pantry ("Studentenküche") 8 €/Monat
- für eine gebrauchsfähige Einbauküche 24 €/Monat

Der jährliche Mietwert vermieteter Ausstattung kann aber auch näherungsweise mit 11 bis 16% aus den angemessenen Herstellungskosten ermittelt werden.

Vor allem lageabhängig liegt der Kernbereich angemessener Vergütungen

- für einen Parkplatz zwischen 12 und 18 €/Monat
- für eine Garage (Einzel-/Tief-/Hoch-) zwischen 21 und 35 €/Monat

Die vorstehenden Vergütungen gelten für mitvermietete Parkmöglichkeiten, nicht für Garagen in Garagengemeinschaften.

Grundrißgestaltung

Sind Räume innerhalb einer Wohnung nur durch andere erreichbar, so kann das mietwertsenkend wirken, vor allem wenn ein WC oder Bad nur durch einen anderen Raum, z.B. die Küche, erreichbar ist.

Raumhöhen

Der Mietspiegel unterstellt, daß die Mindesthöhen für Räume eingehalten werden.

Mängel

Behebbarer Mängel rechtfertigen keine Senkung der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern können zur Minderung derselben berechtigen.

Eisenach, den 28. Februar 2002