

# **Großenhainer Mietspiegel**

## **Entstehung und Ziel**

Der Ihnen vorliegende Mietspiegel ist das Ergebnis zahlreicher Beratungen und Diskussionen der aufgeführten Verhandlungspartner. Die Großenhainer Vermieter und der Mieterverein Meißen und Umgebung e.V. haben damit einen Konsens erzielt, in dem die bisherigen Erfahrungen, die Trends der Mietpreisentwicklung und die gesetzlichen Möglichkeiten der Gestaltung der Miete berücksichtigt wurden.

Der Mietspiegel soll es Mietern und Vermietern erleichtern, eine sinnvolle Einigung über die Miethöhe zu erzielen und überzogene Mietforderungen sowie Gerichtsverfahren sollen möglichst vermieden werden.

Der Mietspiegel wird damit zur Versachlichung der Auseinandersetzungen über Miete beitragen.

## **Geltungsbereich des Mietspiegels**

Der aktualisierte Mietspiegel basiert auf dem Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde und/oder von Interessensvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Er widerspiegelt die gezahlten Mieten in Großenhain im September 2005 für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden oder neuen Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Auch für Wohnungen in Ein-, Zwei-, Doppel- und Reihenhäusern ist dieser Mietspiegel anwendbar.

Nicht anwendbar ist dieser Mietspiegel bei Wohnungen, die

- vom Eigentümer selbst genutzt werden
- einem Angehörigen oder nahen Verwandten des Mieters gehören

- möbliert oder teilmöbliert sind
- in Wohnheimen sind
- mit gewerblichen Mietpreis vereinbart sind
- nach dem 03.Oktober 1990 mit Fördermitteln gebaut oder saniert wurden und einer Mietpreisbindung unterliegen.
- mit Wärmecontractingverträgen

## **Der Mietbegriff**

Der Mietspiegel enthält die Nettokaltmiete, d.h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung ohne Betriebs- und Heizkosten. Soweit vertraglich vereinbart, können die in der Betriebskostenverordnung vom 25.November 2003 aufgeführten Betriebskosten zusätzlich zur Nettokaltmiete verlangt werden. (Hinweis: Für die Stadt Großenhain existiert seit 01.05.2004 ein gültiger Betriebskostenspiegel)

## **Bewertung einer Wohnung**

Der Wohnwert ergibt sich aus einem Punktesystem, das sich aus der Wohnqualität (Wohnlage), Beschaffenheit des Mietobjekts und Ausstattung der Wohnung zusammensetzt.

## **Ausstattung**

Für die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird, sind Bad, WC, Heizung, Fußböden, Fenster, Warmwasser, Eit-Anlage der Wohnräume sowie Balkon ausschlaggebend. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne daß der Vermieter die Kosten dafür erstattet hat, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht von 2 Ausstattungsklassen aus:

A = mit zwei Ausstattungsmerkmalen

B = mit einem Ausstattungsmerkmal

## **Beschaffenheit**

Bei der Beschaffenheit werden die Zustände Dach, Wärmedämmung/Fassade, Aufzug, Sicherheit, wohnungsgebundener Stellplatz, Garage, Beleuchtung Hauseingang berücksichtigt.

## **Anwendung des Mietspiegels**

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollte folgendermaßen vorgegangen werden:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels wird gefunden, indem die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle verglichen werden. Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sind bekannt bzw. feststellbar. Die Wohnlage ist aus dem Wohnlageverzeichnis zu entnehmen. Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Feld, aus dem die in Frage kommenden Werte ablesbar sind. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung dieses Feldes wird vorwiegend im Mittelbereich liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

### Umgang mit den ausgewiesenen Mietspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale hinaus weitere Unterschiede ausweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile einer Wohnung in den Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder – mindernden Merkmalen, auch außerhalb der in der Mietspiegel-tabelle ausgewiesenen Spanne liegen.

Mängel in der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Außerdem kann die Miethöhe von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

**Der neue Mietspiegel tritt am 01.01.2006 in Kraft.**

**Gleichzeitig verliert der Mietspiegel vom 01.07.2002 seine Gültigkeit.**

# Wohnlageverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Großenhain

Stand: 01.01.2006

<b>Straße</b>	einfach -3-	mittel -2-	gut -1-
Albertstraße		2	
Alleegäßchen		2	
Alter Waidweg		2	
Amalienstraße		2	
Am Bergweiher		2	
Am Bobersberg		2	
Am Brunnen			1
Am Feldrain		2	

Am Friedhof		2	
Am Hang			1
Am Hayn			1
Am Hügel			1
Am Marstall	-	-	-
Am Speicher		2	
Am Sportplatz		2	
Am Stadtpark			1
Am Stadtrand			1
Am Stahlwerk		2	
Am Schacht		2	
Am Wasserturm		2	
Am Weinberg			1
Amtsgasse	3		
An der Bergbrauerei		2	
An der Elmobrücke	-	-	-
An der Sternwarte		2	
An der Turnhalle		2	
An der Wasserkunst		2	
Apothekergasse		2	
Auenstraße	3		
Bahnhofstraße	3		
Beethovenallee	3		
Berliner Straße-Innenbereich		2	
Berliner Straße-Außenbereich	3		
Bergstraße		2	
Bobersbergstraße		2	
Bornweg		2	
Braugasse		2	
Carl-Maria-von-Weber-Allee		2	
Caspar-Borner-Straße		2	
Chladiusstraße			1
Christian-Barth-Straße		2	
Carl-Naumann-Straße		2	
Clara-Zetkin-Weg		2	
Dr. Eichmeyer-Straße		2	
Dr. Jakobs-Straße		2	
Dr. Külz-Straße		2	
Dr. Schweitzer-Straße		2	
Dr. Semmelweis-Straße		2	
Dr. Tribulowski-Straße		2	
Doernestraße		2	
Dresdner Straße- Innenbereich		2	
Dresdner Str. -Außenbereich	3		
Elsterwerdaer Straße	3		
Erich- Weinert-Straße		2	
Fabrikgasse	3		

Feldfrieden		2	
Feldstraße		2	
Florian-Geyer-Weg		2	
Franz-Schubert-Allee		2	
Frauengasse		2	
Frauenmarkt		2	
Friedrich-Ebert- Straße		2	
Frohngäßchen		2	
Fleischerhorst		2	
Gabelsberger Straße		2	
Gartengäßchen	3		
Gartenweg		2	
Gerberdamm		2	
Geschwister-Scholl-Straße		2	
Goethestraße			1
Gotthold-Fischer-Straße		2	
Großraschützer Straße		2	
Gustav-Schuberth-Straße			1
Gutenbergstraße		2	
Hauptmarkt		2	
Heimweg			1
Heinrich-Heine-Straße		2	
Heinrich-Zille-Straße		2	
Herrmannstraße	3		
Herrmann-Zschoche-Straße		2	
Hohe Straße		2	
Husarenstraße	-	-	-
Im Winkel		2	
Industriestraße	-	-	-
Jägerstraße		2	
Johannes-R.-Becher-Straße		2	
Katharinengasse		2	
Katharinenplatz	3		
Käthe-Kollwitz-Straße		2	
Kirchplatz		2	
Kleine Gasse		2	
Kleinraschützer Straße	3		
Klempnergäßchen		2	
Klostergasse		2	
Kronenstraße		2	
Kupferbergstraße		2	
Kurzer Weg		2	
Lessingplatz	3		
Lindengasse		2	
Lindengäßchen		2	
Lindenstraße		2	

Marktgasse		2	
Markusstraße		2	
Martin- Scheumann- Straße		2	
Mastenweg		2	
Meißner Straße - Innenbereich		2	
Meißner Straße- Außenbereich	3		
Mittelgasse	3		
Mittelstraße		2	
Mozartallee	3		
Mühlstraße	3		
Mülbitzer Straße	3		
Merschwitzer Straße	3		
Nasseböhlauer Weg	3		
Nauleiser Straße	3		
Naundorfer Straße		2	
Neue Hoffnung		2	
Neuer Weg		2	
Neumarkt		2	
Neumarktgasse		2	
Nord-West-Straße		2	
Öhringer Straße	3		
Parkstraße	3		
Pollmerallee		2	
Poststraße		2	
Preuskerstraße		2	
Priestewitzer Straße	3		
Quergäßchen	3		
Radeburger Platz	3		
Radeburger Straße	3		
Rahmenplatz		2	
Remonteplatz	3		
Riesaer Straße	3		
Robert-Koch-Straße		2	
Röderweg		2	
Rosa-Luxemburg-Straße	3		
Rosenstraße		2	
Rostiger Weg		2	
Sachsenlandstraße		2	
Salzgasse		2	
Sandweg		2	
Schillerstraße	3		
Schloßstraße		2	
Schloßwiesenstraße		2	
Schulstraße		2	
Siedlungsweg			1

Siegelgasse		2	
Skassaer Straße	3		
Sonnenlehne		2	
Steinweg	3		
Sterngasse	3		
Straße des Friedens	3		
Strießener Weg	3		
Südhang		2	
Theodor-Neubauer –Straße		2	
Thomas-Mann-Straße		2	
Thomas-Müntzer-Straße		2	
Töpfergasse		2	
Topfmarkt		2	
Turnstraße		2	
Verlängerte Villastraße		2	
Villastraße		2	
Waldaer Straße	3		
Walkdamm		2	
Walter-Jacob-Ring		2	
Weinbergsweg		2	
Weinbrunnenstraße		2	
Weßnitzer Straße	3		
Wiesengäßchen	-	-	-
Wildenhainer Straße	3		
Zschillestraße		2	
<b>Ortsteil Folbern</b>			
Am Dorfanger		2	
Am Kindergarten		2	
Königsbrücker Straße	3		
Mühlenweg		2	
Schulberg	3		
<b>Ortsteil Rostig</b>			
Kalkreuther Straße	3		
Kornblumenweg		2	
Schiefer Weg		2	
Schulgasse	3		
Stadtweg	3		
<b>Ortsteil Skassa</b>			
Am kleinen Hang	3		
An der Merschwitzer Straße	3		
Friedrich-Zürner-Straße		2	
Pflasterstraße		2	
Riesaer Landstraße	3		
Rödertalstraße		2	
Stiller Winkel		2	

Wasserturmstraße		2	
Zur Neumühle	3		
<b>Ortsteil Weißnitz</b>			
An der Mühle	3		
Am Kirchweg		2	
Am Teich		2	
Hauptstraße	3		
<b>Ortsteil Zschauitz</b>			
Am Bach		2	
Am Neuen Weg		2	
An der Schäferwiese		2	
Dorfstraße	3		
Großenhainer Straße	3		
Weßnitzer Weg	3		
Zschauitzer Landstraße	3		
Zscheschener Weg	-	-	-
<b>Industriegebiet Flugplatz</b>			
Am Rollfeld	-	-	-
Major von Minkwitz-Allee	-	-	-
<b>Ortrander Straße</b>	-	-	-
Zum Fliegerhorst	-	-	-
<b>Gewerbegebiet Zscheschen</b>			
Ahornstraße	-	-	-
Am Heiligen Grund	-	-	-
Am Hopfenbach	-	-	-
An der Linde	-	-	-
Eichenallee	-	-	-
Eschenweg	-	-	-
Eschenstraße	-	-	-
Zschauitzer Weg	-	-	-

## Straßenverzeichnis der Stadt Großenhain - Innenbereich -

Amtsgasse	Frauenmarkt	Klostergasse	Poststraße
Alleegäßchen	Frohngäßchen	Lessingplatz	Quergäßchen
Apothekergasse	Gabelsberger Straße	Lindengasse	Salzgasse
Bahnhofstraße	Gartengäßchen	Lindengäßchen	Schillerstraße
Beethovenallee	Gutenbergstraße	Markt-gasse	Schloßstraße
Berliner Straße bis Cottbuser Bahnhof	Hauptmarkt	Meißner Straße	Siegelgasse

		bis Nr.56	
Braugasse	Klempnergäßchen	Mozartallee	Steinweg
Carl- Maria- von- Weber- Allee 2-10	Herrmannstraße	Naundorfer Straße	Töpfergasse
Dresdner Straße bis Nr. 16/25	Kirchplatz	Neumarkt	Topfmarkt
Franz- Schubert-Allee	Kleine Gasse	Neumarktgasse	Turnstraße
Frauengasse	Heinrich- Heine- Straße		

### Mietspiegel der Stadt Großenhain ab 01.01.2006

Baujahr	Wohnungs- größe in m <sup>2</sup>	Wohnungsqualität (Wohnlage, Wohnhaus, Wohnung)				
		einfach		mittel		
		Ausstattung				
		A	B	A	B	A
bis 1945	bis 45,9			4,50 – 5,50		
	46 bis 60,9			2,56 – 5,12		
	61 bis 75,9			2,98 – 5,60		
	76 bis 90,9	2,41 – 4,25		3,28 – 5,62		
	ab 91,0			3,22 – 4,97		4,40 –
1946 bis 02.10.1990	bis 45,9			4,50 – 5,20		
	46 bis 60,9			2,97 – 5,11		
	61 bis 75,9			3,19 – 5,66		
	76 bis 90,9			2,48 – 5,12		
	ab 91,0					
ab 03.10.1990	bis 45,9			4,50 – 5,20		
	46 bis 60,9			4,60 – 5,10		
	61 bis 75,9			3,50 – 5,62		
	76 bis 90,9			3,80 – 4,40		4,50 –
	ab 91,0			4,60 – 4,90		4,60 –

**Ausstattung:**

**A = Wohnung mit Bad oder Dusche und mit Sammelheizung vom Vermieter zur Verfügung gestellt**

**B = Wohnung mit Bad oder Dusche oder Sammelheizung vom Vermieter zur Verfügung gestellt**