

Mietspiegel

der Stadt Riesa

(für nicht öffentlich geförderten Wohnraum)

**vom 1. Juni 2007
fortgeschrieben bis zum 31. Mai 2009**

erstellt durch

- Haus und Grund Nordsachsen e.V.
- Mieterverein Saxonia 1998 e.V.
- Wohnungsgesellschaft Riesa mbH
- Wohnungsgenossenschaft Riesa eG
- jn Deutscher Immobilien GmbH

in Zusammenarbeit mit der Stadt Riesa

Mietspiegel der Stadt Riesa

(Angaben in Euro/m²)

(für nicht öffentlich geförderten Wohnraum)

Stand 1. Juni 2007

Ausstattung Wohnungsgröße	I.	II.	III.
	Bad, IWC, SH	2 von 3	1 von 3
A < 40 m ²	2,90 - 6,78 4,90	2,05 - 3,38 2,71	1,52 - 3,06 2,29
B 40 - 59,99 m ²	2,56 - 6,13 4,85	1,63 - 5,04 3,60	1,27 - 4,28 2,78
C 60 - 79,99 m ²	2,35 - 5,85 4,80	1,69 - 4,49 3,09	1,14 - 4,12 2,63
D 80 - 99,99 m ²	2,35 - 5,60 4,41	1,65 - 4,38 3,02	1,78 - 2,69 2,24
E > 100 m ²	3,02 - 5,56 4,25	1,30 - 4,09 2,69	1,95 - 3,37 2,66

SH = Sammelheizung

	Wohnwertmindernde Merkmale <u>Maximaler</u> Abschlag vom Mittelwert	Wohnwerterhöhende Merkmale <u>Maximaler</u> Zuschlag zum Mittelwert	
1	Schlechter Erhaltungszustand an Dach/ Fassade/ Treppenhaus	- 4%	1 Balkon/ Wintergarten +6%
2	Dauerhafte Lärmbelästigung	- 4%	2 Autostellfläche +6%
3	Schlechter Wohnungszuschnitt Durchgangszimmer, fehlende Besonnung	- 4%	3 Überdurchschnittliche Ausstattung, z.B. Fußbodenheizung, Fensterrollläden, hochwertige Fußbodenbeläge, spezielle Sicherheitseinrichtungen +4%
4	Kein Warmwasser Kein Waschmaschinenanschluss	- 4%	
5	Keine Fenster in Küche und Bad	- 4%	4 Zusätzliches Gäste-WC / zweites Bad +4%
6	Störende Gewerbe, Lärm, Geruch, Staub	- 4%	5 Maisonettenwohnung +4%
7	Keine Gemeinschaftsräume wie Fahrradraum, Trockenraum	- 4%	6 Großer Hofbereich mit Gartengestaltung und Spielmöglichkeit/ Aufzug +4%
8	Keine Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen	- 4%	7 Sehr gute Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen +4%
9	Einfache Wohnlage: Hauptverkehrsstraße, 5- und Mehrgeschosse, Wohnblocksiedlung	- 8%	8 Gute Wohnlage, aufgelockerte Bebauung, reichliche Grünflächen, 1-2 Etagen +8%

Allgemeine Erläuterungen

Der Mietspiegel der Stadt Riesa basiert auf dem Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. S. 1149 ff.), er trat am 01.06.2002 in Kraft. Dieser Mietspiegel wurde einvernehmlich von der Arbeitsgruppe Mietspiegel bis zum 31.05.2009 fortgeschrieben.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558 c BGB). Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Nettokaltmiete je Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die in bestehenden Mietverträgen getroffenen Vereinbarungen über die Höhe der Mieten sind zunächst einmal für Mieter und Vermieter bindend. Die Bestandsmieten bleiben erhalten. Für eine Änderung des Mietvertrages ist grundsätzlich das Einverständnis beider Parteien nötig. Das gilt auch, wenn die Wärmeversorgung der Wohnung nicht durch den Vermieter, sondern durch einen Dritten erfolgen soll. In diesem Fall gelten besondere Konditionen für Mieter (bspw. Abschluss eines Wärmeliefervertrages mit dem Wärmeversorger) und Vermieter (bspw. Absenkung Kaltmiete).

Bei einer Mieterhöhung darf der Mieter seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn das Mieterhöhungsverlangen unberechtigt ist.

Bei einem Mieterhöhungsverlangen sind vom Vermieter zwei Höchstgrenzen, die Kappungsgrenze und die ortsübliche Vergleichsmiete, nicht zu überschreiten. Für die Kappungsgrenze gilt, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht werden darf (§ 558 Abs. 3 BGB).

Mietspiegel sollen im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Besondere Erläuterungen

1. Grundtabelle

Die in der Tabelle aufgeführten Spannen spiegeln die Nettokaltmiete (Mietzins ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung) wider, die in der Stadt Riesa für vergleichbaren Wohnraum gezahlt wird. Daraus wurde ein Mittelwert gebildet, der als Orientierungsgröße gilt. Der verlangte Mietzins sollte jedoch innerhalb der dargestellten Spannen liegen. Die Schönheitsreparaturen während der laufenden Mietzeit sind nicht Bestandteil der kalkulierten Mieten.

Der Mietspiegel der Stadt Riesa weist nach wie vor nur die 2 Merkmale der Größe und spezieller Ausstattungskriterien (Bad, Innen-WC und Sammelheizung) einer Wohnung auf. Dabei wird eine Differenzierung der Ausstattung durch teilweises Fehlen der Ausstattungsmerkmale in den Spalten II bis III vorgenommen.

2. Wohnwertmindernde und –erhöhende Merkmale

Dem ermittelten Mittelwert können wohnwertmindernde bzw. –erhöhende Merkmale durch einen entsprechenden prozentualen Ab- bzw. Zuschlag zugerechnet werden. Dabei handelt es sich um maximale Prozentsätze, die im konkreten Einzelfall differenziert angewandt werden können. Bei der Berechnung des Mietzinses unter Beachtung von wohnwertmindernden bzw. –erhöhenden Merkmalen sind in jedem Fall die Höchstgrenzen (Kappungsgrenze und Mietzinsspanne) zu berücksichtigen.

Da eine abschließende Einschätzung aller in der Praxis möglichen Merkmale den Mietspiegelrahmen überfordern würde, sind spezielle Eigenschaften im Einzelfall sachgerecht in Ansatz zu bringen.

3. Voraussetzung zum Mieterhöhungsverlangen

Die Kündigung eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB werden nicht berücksichtigt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen. Es kann anhand des Mietspiegels, durch ein Gutachten oder durch Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden (§ 558 a BGB).

Der Mieter hat zur Prüfung seiner Zustimmung eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist beim Amtsgericht Riesa Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben (§ 558 b BGB).

Nach Zustimmung oder rechtskräftigem Urteil wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Mieterhöhungsverlangen oder Mieterhöhungserklärungen, die vor dem 01.09.2001 zugegangen sind, richten sich nach den §§ 2, 3, 5, 7, 11 – 13, 15 und 16 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung. Später zugehende Mieterhöhungsverlangen sind auf der Grundlage des Mietrechtsreformgesetzes zu beurteilen. Übergangsvorschriften für die am 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnisse sind differenziert ausgestaltet worden und aus Artikel 229 § 3 EGBGB ersichtlich.