

VI. Gültigkeit des Mietspiegels

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel, unter Leitung der Stadtverwaltung Altenburg, nahmen den Mietspiegel am 05.12.2007 zur Kenntnis. Der Mietspiegel gilt ab dem 01.01.2008. Die Geltungsdauer ist befristet bis 31.12.2009. Der Mietspiegel wird fortgeschrieben.



Information (keine Rechtsberatung)

Stadt Altenburg
Dezernat II
Referat Bauordnung und Bauverwaltung

Postanschrift: Besucheranschrift:
Markt 1 Neustadt 7, Zimmer 216
04600 Altenburg 04600 Altenburg

Tel. (0 34 47) 5 94-6 30

Sprechzeiten: Mo.-Fr. 9:00 – 12:00 Uhr
 Di. 13:30 – 18:00 Uhr

Information und Beratung

AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg	Heinrich-Heine-Str. 56 04600 Altenburg	Tel. (0 34 47) 5 69 20
Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentü- merverein Altenburg e.V.	Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 4 04600 Altenburg	Tel. (0 34 47) 31 35 83
Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V. Außenstelle Altenburg	Heinrich-Zille-Str. 25 04600 Altenburg	Tel. (0 34 47) 31 17 84
Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH	Johannisstraße 38 04600 Altenburg	Tel. (0 34 47) 59 10
Wohnungsgenossenschaft „Altenburg-Glas- hütte“ eG	Barlachstr. 62 04600 Altenburg	Tel. (0 34 47) 83 69 30



Mietspiegel

der Stadt Altenburg 2008

Impressum

Stadt Altenburg
Mietspiegel 2008

Herausgegeben von der Stadt Altenburg
Baudezernat
Neustadt 7, 04600 Altenburg
Tel. (0 34 47) 5 94-6 24/6 30 Telefax (0 34 47) 5 94-6 09

Nachdruck nur mit Genehmigung
Verwendung des Materials nur mit Quellenangabe

Mietspiegel der Stadt Altenburg

gültig vom 01.01.2008 bis 31.12.2009

alle Angaben in €

Wohnfläche in m ²	Baujahr bis 1968		Baujahr 1969-1994		Baujahr ab 1995
	nicht oder teilweise saniert	grundhaft saniert	nicht oder teilweise saniert	grundhaft saniert	
unter 45	2,50 - 4,20 3,30	4,70 - 5,50 5,10	2,90 - 3,50 3,20	3,90 - 5,30 4,60	×
45 bis unter 75	2,60 - 4,40 3,50	4,20 - 5,00 4,60	2,90 - 3,80 3,30	3,50 - 4,70 4,10	4,10-4,50 4,30
75 und mehr	2,50 - 4,20 3,30	3,80 - 5,10 4,50	3,00 - 4,00 3,50	3,50 - 4,40 3,90	×

Bei leeren Mietspiegelfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten vor.

IV. Wie ist der Mietspiegel anzuwenden?

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen. Größe und Ausstattung der Wohnung werden Sie kennen. Hinsichtlich Baualter und Sanierungsgrad müssen Sie sich als Mieter ggf. an den Vermieter wenden, der zu diesen Kategorien aussagefähig ist. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils eine Mietspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung, entsprechend ihrem Baualter, wird vorwiegend um den Mittelwert liegen. Wohnungen mit besonderen wertverbessernden Merkmalen oder Nebeneinrichtungen sind über, Wohnungen mit besonderen wertmindernden Merkmalen unter diesem Durchschnittswert innerhalb der angegebenen Spanne einzuordnen.

Wertverbessernde Merkmale sind u.a.:

- Fußbodenheizung,
- Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat, hochwertige Textil- oder PVC-Beläge),
- hochwertige Innentüren,
- Pkw-Stellplatz,
- Balkon/Terrasse/Gartennutzung,
- Abstellraum/Speisekammern in der Wohnung,
- Bad über Standard (zweites Waschbecken oder Bidet, separates WC, Gästebadzimmer),
- Wohnung bis 5. Wohngeschoss mit Aufzug,
- Nähe (bis 500 m) zu einem öffentlichen Park, Wald oder Teich.

Wertmindernde Merkmale sind u.a.:

- nicht einbruchhemmende Türen,
- Raumhöhe über 3 m,
- Keller nicht vorhanden,
- Wohnung ab 6. Wohngeschoss ohne Aufzug,
- Nebenräume größer als 10 % der Wohnung,
- einfach verglaste Fenster,
- keine Warmwasserversorgung in Bad und Küche,
- schlechte Instandsetzung des Hauses,
- Treppenhaus instandsetzungsbedürftig,
- Nähe (bis 500 m) zu einem Gebäude mit produzierendem Gewerbe, welches Lärm oder Geruchsbelästigung oder Verschmutzung verursacht,
- Beeinträchtigung der Wohnung durch Lärm bei Lage an einer vielbefahrenen Straße (Durchgangsstraße, Einfallstraße) oder vielbefahrenen Eisenbahnlinie.

Mietspiegel der Stadt Altenburg 2008

Stand: 30.06.2007

Erstellt durch die Arbeitsgruppe:

AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg
Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V.
Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH
Wohnungsgenossenschaft „Altenburg-Glashütte“ eG

unter Leitung der Stadtverwaltung Altenburg.

Der Mietspiegel ist nach Datenerhebung der mitwirkenden Stellen zwischen den Arbeitsgruppenmitgliedern vereinbart worden.

I. Vorbemerkungen

Der Mietspiegel stellt gemäß § 558 c Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1869 (BGBl. III 400-2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S.1149) eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten dar.

Gemäß § 558 c Abs. 4 BGB sollen Gemeinden einen Mietspiegel erstellen, wenn ein entsprechendes Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Der Mietspiegel ist entsprechend § 558 c Abs. 3 BGB im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Für die Stadt Altenburg wurde erstmals auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 25.09.1997 im Juni 1998 ein Mietspiegel veröffentlicht.

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum möglichst transparent zu machen. Er stellt eine statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten dar. Die ortsüblichen Vergleichsmieten in den offiziellen Tabellen sind ein Mittelwert aus Mieten von neu abgeschlossenen Verträgen und durch Preiserhöhung veränderten Bestandsmieten der vergangenen vier Jahre.

Ein Blick in den Mietspiegel lohnt sich demzufolge für beide Seiten:

Dem Mieter gibt er einen Anhaltspunkt darüber, ob er den rechtmäßigen Preis für seine Wohnung zahlt. Investoren und Vermietern zeigt der Mietspiegel die nachhaltig erzielbare Miete. Dadurch werden Streitigkeiten zwischen Mietparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben, vermieden. Dem Einzelnen können Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall erspart werden. Der Mietspiegel dient im Streitfall ebenso den Gerichten als Orientierungsgrundlage.

II. Anwendungsvoraussetzungen

Der Mietspiegel kann nicht für alle Wohnungen uneingeschränkt angewandt werden. Wohnungen, die bei der Datenerhebung zur Erstellung des Mietspiegels unberücksichtigt bleiben und für die damit der Mietspiegel keine Anwendung findet, sind:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z.B. gewerblich genutzter Wohnraum, durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum),
- preisgebundener Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Mietverträge mit einer Vertragsdauer bis zu einem halben Jahr),
- Möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters,
- Studenten- und Jugendwohnheime,
- Ein- und Zweifamilienhäuser, insbesondere Wohnungstypen (z.B. Maisonettewohnungen).

Außerdem ist Voraussetzung, dass der Mietvertrag innerhalb der letzten vier Jahre abgeschlossen wurde bzw. in den letzten vier Jahren eine Mieterhöhung erfolgte.

III. Anwendung

1. Größe

Die angegebenen Wohnungsgrößen sind nach der II. Berechnungsverordnung Teil IV Wohnflächenberechnung §§ 42-44 in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen. In Auswertung der Wohnungsdaten wurden Größenklassen gebildet.

2. Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal der Beschaffenheit wird durch das Baualter ausgedrückt. Die Auswertung der Baualter der in Altenburg vorhandenen Wohngebäude führte zur Baualterklassifizierung in drei Gruppen. Qualitätsunterschieden wird durch die Zuordnung zu der Kategorie grundhaft sanierter Wohnraum Rechnung getragen.

Von grundhaft saniertem Wohnraum wird ausgegangen, wenn mindestens sechs der folgenden Merkmale vorhanden sind:

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhanden Bausubstanz, k-Wert-verbessernde Putze oder restaurierte Fenster bzw. neue Fenster,
- Erneuerung der Türen (Außentüren oder Innentüren oder Wohnungseingangstüren),
- Erneuerung der Sanitäreinrichtung (Sanitärtechnik inkl. Sanitärkeramik) oder Badmodernisierung,
- Moderne Heizungsanlage (Gas-, Etagenheizung oder Vergleichbares, gas- oder ölbefeuerte Block- oder Zentralheizung, regelbare Nachtspeicherheizung oder Fernversorgung mit regelbaren Heizkörpern),
- Vollständige oder überwiegende Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen einschließlich der Erhöhung der Anzahl der Stromkreise bzw. des Leitungsquerschnittes,
- Instandsetzung gemeinschaftlicher Verkehrsflächen, insbesondere Treppenhaus und Keller,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Veränderung des Zuschnittes der Wohnung oder Verbesserung des Wohnumfeldes (z.B. Neugestaltung der Außenanlagen, Kinderspielplatz, Grünanlagen).