

# **Wohnraummietpiegel der Großen Kreisstadt Radebeul**

für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.09.2011

Gemeinsam erstellt von:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.

Haus & Grund Dresden e.V.

Radebeuler Wohnungsunternehmen

Sachverständige und Gutachter der Wohnungswirtschaft

Stadtverwaltung Radebeul

## **Mietspiegel – ein Instrument für Mieter und Vermieter**

Mit dem Radebeuler Mietspiegel wird in bewährter Weise eine Mietpreisübersicht für nicht preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung gestellt, die Mietern und Vermietern Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Großen Kreisstadt Radebeul gibt.

Hohe datenschutzrechtliche Anforderungen und geringere Datenmengen zu Neuvermietungen und Mietpreisänderungen in den letzten vier Jahren ließen die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB nicht zu. Die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Partner sind sich jedoch einig, dass für die Große Kreisstadt Radebeul ein einfacher Mietspiegel nach § 558 c BGB ausreichend ist, um einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern auch in Zukunft zu sichern.

Nach § 558 ff BGB kann die ortsübliche Vergleichsmiete durch:

1. einen Mietspiegel (§558c, § 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen),  
ermittelt werden.

Es wird allgemein anerkannt, dass der Mietspiegel in der Regel das am besten geeignete Instrument ist, die ortsüblichen Vergleichsmieten zutreffend darzustellen. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe bei Neuvermietungen und zugleich ein Instrument zur Begründung oder Ablehnung von Mieterhöhungsverlangen. Er kann so einen Beitrag leisten, langwierige und teure gerichtliche Streitigkeiten über ortsübliche Vergleichsmieten zu vermeiden. Es bleibt für die Parteien jedoch unbenommen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen freie Vereinbarungen zu treffen.

Der Mietspiegel ist vom 01.09.2011 bis 31.08.2013 gültig.

## **Anwendung des Mietspiegels**

Im Radebeuler Mietspiegel sind die ortsüblichen Vergleichsmieten in Radebeul dargestellt. Nach § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete 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 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

### **Art der Wohnung**

Dieses Merkmal ist auf die Gebäudeart (Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäuser) gerichtet.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen keine ausreichenden Datenmengen vor. Der Mietspiegel gilt daher nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

### **Größe der Wohnung**

Die Größe der Wohnung ist bestimmt durch die Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Grundlage für die Wohnflächenberechnung bildet die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Für den Radebeuler Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

Größenklassen	klein	bis 60 m <sup>2</sup>
	mittel	über 60 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>
	groß	über 100 m <sup>2</sup>

### **Beschaffenheit**

Die Beschaffenheit der Wohnung wird an Hand der ausgewiesenen Baujahre der Gebäude beschrieben. Folgende Baualtersklassifizierung liegt dem Mietspiegel zu Grunde:

Baujahre	bis 1918
Baujahre	1919 - 1947
Baujahre	1948 - 1970
Baujahre	1971 - 1990
Baujahre	ab 1991

## **Ausstattung**

Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Die im Mietspiegel enthaltenen 5 Ausstattungsklassen sind wie folgt definiert:  
(Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen s. Anlage 1)

- 1** - Wohnungen ohne Bad und ohne zeitgemäße Heizung bzw. ohne Innen-WC (IWC)
- 2** - Wohnungen mit Bad und Sammelheizung (SH) oder mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH (beide nicht zeitgemäß)
- 3** - Wohnungen mit zeitgemäßem Bad, zeitgemäßer Heizung, Außenwanddämmung, zeitgemäße Fenster, zeitgemäße Elektroinstallation  
(1 bis 2 Merkmale vorhanden)
- 4** - Wohnungen mit zeitgemäßem Bad, zeitgemäßer Heizung, Außenwanddämmung, zeitgemäße Fenster, zeitgemäße Elektroinstallation  
(3 bis 4 Merkmale vorhanden)
- 5** - Wohnungen mit zeitgemäßem Bad, zeitgemäßer Heizung, Außenwanddämmung, zeitgemäße Fenster und zeitgemäße Elektroinstallation  
(alle Merkmale vorhanden)

## **Lage**

Die vorliegenden Daten für die Erstellung des Radebeuler Mietspiegels reichen nicht aus, um den Einfluss der Lage auf den Mietpreis zu ermitteln und eine Wohnlagekarte zu erarbeiten. Es ist jedoch unstrittig, dass die Wohnlage einen zunehmend größeren Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Mieten hat. In diesem Mietspiegel werden die Lagekriterien der Wohnung durch Zu- bzw. Abschläge vom Mittelwert des Tabellenfeldes (wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Lagekriterien) berücksichtigt.

Anlage

<b>Wohnraummietspiegel 2011 Mehrfamilienhäuser</b>															
Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in €															
Ausstattungs- klasse	Baujahr														
	bis 1918			1919 - 1947			1948 - 1970			1971 – 1990			ab 1991		
	Wohnraumgröße														
	bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis100m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis100 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>
<b>1</b>	2,40-2,80 2,60			2,20-2,80 2,50											
<b>2</b>	2,20-4,20 2,80			2,50-4,20 3,40											
<b>3</b>	3,20-5,10 4,30		3,25 -5,40 4,40	3,40-4,80 4,10											
<b>4</b>	4,40-5,95 5,20	4,50-6,10 5,30	5,00-6,60 5,80	4,25-5,80 4,95			5,00-5,50 5,20			5,00-5,40 5,20					
<b>5</b>	5,10-6,50 5,85		5,20-7,00 6,10	5,10-6,20 5,65	5,20-6,30 5,75	5,20-6,50 5,85	5,40-5,95 5,70	5,00-6,00 5,50		5,30-6,20 5,75	5,30-6,00 5,65		5,10-7,00 6,20		5,50-6,65 6,10

Als ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnungen eines Tabellenfeldes kann nicht nur ein einzelner Mietwert angesehen werden. Die Felder der Mietspiegeltabelle weisen deshalb Spannen und einen Mittelwert aus. Für die Ermittlung der Mietpreisspannen wurden die größten Abweichungen, also die jeweils untypischen höchsten und niedrigsten Mietpreise unberücksichtigt gelassen. Die Ausweisung einer Mietpreisspanne ist wegen der Unterschiedlichkeit von Wohnungen, die ein und demselben Tabellenfeld zuzuordnen sind, erforderlich. Die individuellen Eigenarten einer

konkreten Wohnung können durch eine angemessene Einstufung innerhalb der betreffenden Mietpreisspanne, vgl. Anlage 2 Merkmale zur Spanneneinordnung sowie Anlage 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung, berücksichtigt werden.

## **Anlage 1**

Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

### **Zeitgemäße Heizung**

- Sammelheizungen mit moderner Regelungstechnik, bei denen die Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die automatisch, ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter, die Räume der Wohnung angemessen erwärmen
  - Etagenheizungen mit moderner Regelungstechnik
  - Wärmerückgewinnung und Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Nicht unter den Begriff Sammelheizung (SH) fallen:
- Einzelöfen
  - Elektrische Nachtspeicher-/Heizungsöfen mit einzeln regelbaren Geräten
  - Heizung mit Gaseinzelöfen oder Gasaußenwandheizern
  - Heizung mit Öleinzelöfen

### **Zeitgemäßes Bad:**

- separater Raum mit Einbau-, Designer-Badewanne oder Dusche ausgestattet
- Boden und Wände in Funktionsbereichen gefliest oder mit anderen Materialien belegt, die bauphysikalisch geeignet und nutzerfreundlich (wartungsarm) sind
- zeitgemäßes Sanitärzubehör (z.B. Einhebelmischbatterien)
- IWC kann in das Bad integriert oder separat sein

### **Zeitgemäße Fenster:**

- Isolierglasfenster (mind. 2 Scheiben) in mehr als der Hälfte der Räume
- vollfunktionsfähige Kastendoppelfenster (Wärme- und Schallschutz)

### **Zeitgemäße Elektroinstallation:**

- Vorhandensein ausreichend hoher Anschlussleistungen und notwendiger Anzahl der Stromkreise zum gleichzeitigen Betreiben moderner Haushaltsgeräte
- FI-Absicherung (Schutzschalter) von Bad und Nassstrecke in der Küche

- Anzahl und Lage der Steckdosen und Lampenanschlüsse in Abhängigkeit von Funktion und Größe der Räume sowie deren Ausstattung
- Leitungen unter Putz oder in Sammelkanälen

**Außenwanddämmung:**

- Vollwärmeschutz an den Außenwänden und erneuerte Fassade bzw.
- nur erneuerte Fassade, wenn der vorhandene Wandaufbau (z.B. bei Villen) bereits den Forderungen der Wärmeschutzverordnung zum Zeitpunkt der Erneuerung entsprach oder wenn aus Gründen des Denkmalschutzes keine Veränderung der Fassade statthaft ist

**Anlage 2**

Merkmale zur Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
<b>Bad/WC</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Fenster</li> <li>- Fußboden nicht gefliest bzw. ohne bauphysikalisch geeigneten (pflegeleichten) Belag</li> <li>- Kohlebadeofen</li> <li>- Bad und/oder IWC nicht beheizbar</li> <li>- freistehende Wanne ohne Verblendung (außer Designer-Wanne)</li> <li>- Trockentoilette</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IWC getrennt vom Bad oder zweites IWC</li> <li>- eingeflieste Badewanne bzw. Designer-Wanne und zusätzliche Dusche mit Duschkabine</li> <li>- moderne Sanitärausstattung (bspw. schallgedämpfter WC-Spülkasten; Doppelwaschbecken, hochwertige Badmöbel bzw. Handtuchheizkörper)</li> <li>- zentrale Warmwasserversorgung</li> <li>- Fußbodenheizung</li> <li>- Abluftanlage bei Bädern ohne Fenster</li> </ul>
<b>Küche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Warmwasserversorgung</li> <li>- kein Fenster</li> <li>- Elektroinstallation nicht entsprechend DIN/VDE -Vorschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separate Speisekammer bzw. Vorratslagerfläche</li> <li>- Fußboden gefliest bzw. mit gleichwertigem (pflegeleichem) Belag</li> <li>- ausreichende Anzahl von Stromkreisen sowie Steckdosen und deren zweckmäßige Lage</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- besondere Ausstattung (bspw. Einbauküche; Gas- oder Elektro-Herd)</li> <li>- Abluftanlage bei Küchen ohne Fenster</li> </ul>
<b>Wohnräume/Zubehör/Gebäude</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gefangene Räume, Durchgangszimmer</li> <li>- einzelne Räume nicht beheizbar</li> <li>- kein Satelliten- oder Kabelanschluss</li> <li>- Einfachverglasung der Fenster</li> <li>- unzureichende Elektroinstallation (nicht entsprechend DIN-/VDE-Vorschriften) ermöglicht kein gleichzeitiges Betreiben üblicher Hausgeräte</li> <li>- kein Zubehörraum (bspw. Keller, Boden bzw. Schuppen) oder Gemeinschaftsräume</li> <li>- Souterrainwohnung</li> <li>- kein wohnungsbezogener Kaltwasserzähler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rollläden, Markisen bzw. Fensterläden</li> <li>- hochwertige Bodenbeläge (bspw. Parkett od. Naturstein) bzw. hochwertigem Teppichboden</li> <li>- aufwändige Decken- oder Wandverkleidung (bspw. Stuck oder Wandmalerei)</li> <li>- einbruchhemmende Wohnungseingangs- und Haustüren (bspw. Mehrfachverriegelung)</li> <li>- Gemeinschaftsräume (bspw. Kinderwagen-, Fahrrad- bzw. Trockenraum)</li> <li>- Gegensprechanlage und/oder Türöffner</li> <li>- Satelliten- und Kabelanschluss</li> <li>- Balkon oder Terrasse</li> </ul>
<b>Wohnumfeld</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung</li> <li>- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (bspw. durch Gewerbe)</li> <li>- Wohngebäude an unbefestigter Straße</li> <li>- Wohngebäude direkt an der Straße oder am Fußweg (ohne Vorgarten)</li> <li>- keine PKW-Abstellmöglichkeit im Grundstück und kein ausreichendes Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum</li> <li>- keine gestaltete Außenanlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ruhige Lage</li> <li>- Gartenmitbenutzung, Sitzecke bzw. Kinderspielplatz</li> <li>- zur Wohnung gehöriger PKW-Stellplatz ohne besonderes Entgelt</li> <li>- fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV, der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, kulturelle Einrichtungen u. dgl.)</li> </ul>

### **Anlage 3**

Orientierungshilfe für Spanneneinordnung

Das nachfolgende Modell hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Mit diesem Modell kann ermittelt werden, wie weit die Kaltmiete für eine ganz konkrete Wohnung vom Mittelwert nach oben oder nach unten in Richtung der Spanngrenzen abweicht. Das Modell basiert auf der Übersicht, die wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale ausweist. Für jedes Merkmal in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, d.h. ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt.

Es gibt kaum Fälle, in denen alle Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spanngrenze dann erreicht werden kann, wenn die Differenz um 16 höher liegt ( $1:16=0,0625$ ). Liegt bei einer Wohnung die Differenz bei 16 Merkmalen und mehr, entspräche die ortsübliche Kaltmiete für diese Wohnung der Spannobergrenze.

Ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als die Anzahl der wohnwertmindernden Merkmale liegt die ortsübliche Miete zwischen Mittelwert und Spannobergrenze, ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale geringer, liegt die Miete zwischen Mittelwert und unterer Spanngrenze.

#### Anwendungsbeispiel:

Die Zahl der **wohnwerterhöhenden** Merkmale überwiegt.

**Wohnung im Mehrfamilienhaus; Ausstattungsklasse 5; Baujahr 1971-1990; über 60 bis 100 m<sup>2</sup>**

- Mittelwert:	5,65 €/m <sup>2</sup>
- Spannenuntergrenze:	5,30 €/m <sup>2</sup>
- Spannenobergrenze:	6,00 €/m <sup>2</sup>
- Differenz (1) zwischen Mittelwert und Obergrenze:	0,35 €/m <sup>2</sup>
- Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale:	10
- Zahl der wohnwertmindernden Merkmale:	3
- Differenz (2):	7

Die Zahl der **wohnwertmindernden** Merkmale überwiegt.

**Wohnung im Mehrfamilienhaus; Ausstattungsklasse 4; Baujahr 1919-1947; bis 100 m<sup>2</sup>**

- Mittelwert:	4,95 €/m <sup>2</sup>
- Spannenuntergrenze:	4,25 €/m <sup>2</sup>
- Spannenobergrenze:	5,80 €/m <sup>2</sup>
- Differenz (1) zwischen Mittelwert Untergrenze:	0,70 €/m <sup>2</sup>
- Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale:	6
- Zahl der wohnwertmindernden Merkmale:	10
- Differenz (2):	4

#### Rechenschritte:

Differenz (2) x 0,0625 (s. Text) = Produkt (1)

$$7 \times 0,0625 = 0,4375$$

$$4 \times 0,0625 = 0,25$$

Produkt (1) x Differenz (1) = Produkt (2)



$$0,4375 \times 0,35 \text{ €/m}^2 = 0,15 \text{ €/m}^2$$

Mittelwert **zuzüglich** Produkt (2)  
= **ortsübliche Vergleichsmiete**

$$5,65 \text{ €/m}^2 + 0,15 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5,80 \text{ €/m}^2}$$

$$0,25 \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 0,18 \text{ €/m}^2$$

Mittelwert **abzüglich** Produkt (2)  
= **ortsübliche Vergleichsmiete**

$$4,95 \text{ €/m}^2 - 0,18 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4,77 \text{ €/m}^2}$$