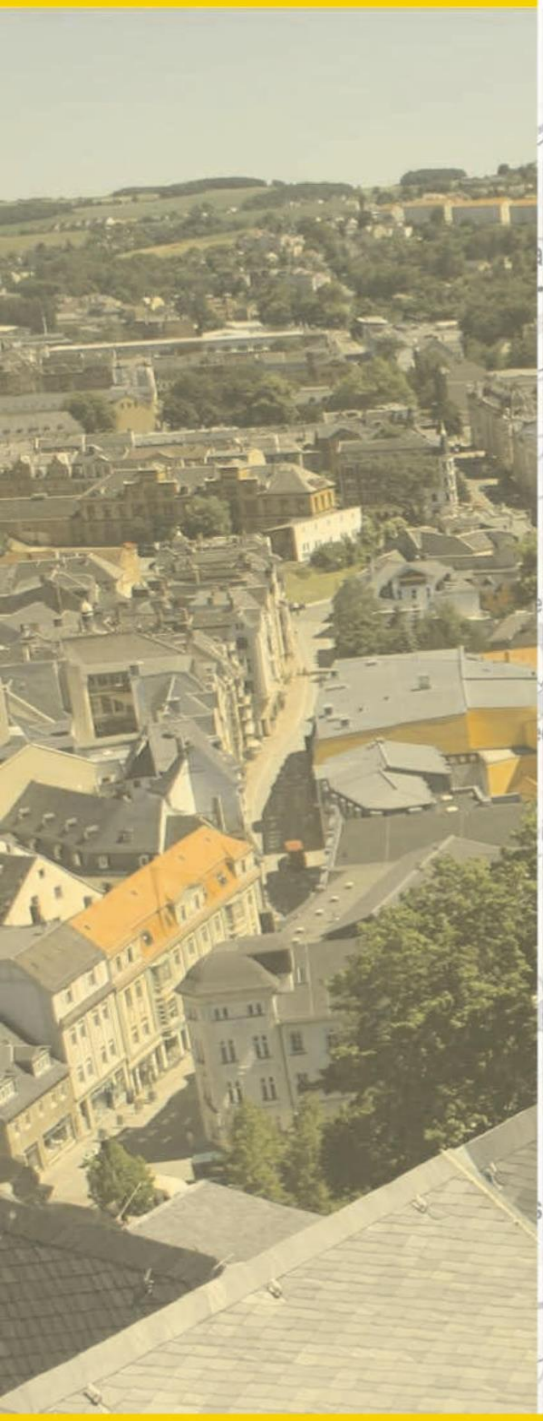
Landkreis

Greiz



Mietspiegel

des Landkreises Greiz

9. Auflage
Gültigkeit ab 01.01.2022

Der Landkreis Greiz hat sich bereits 2004 gemeinsam mit seinen Städten und Gemeinden zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels für den gesamten Landkreis Greiz bekannt.
Er bildet das örtliche Mietniveau auf breiter Informationsbasis ab, steht allen Bürgern des Landkreises zur Verfügung und setzt daher Mieter und Vermieter in die Lage, sich Kenntnis über die im Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen.

In Zusammenarbeit von Vertretern der Mieter- und Vermieterverbände und Mietpreissachverständigen entstand so zum 01.01.2005 der 1. Mietspiegel unseres Landkreises, erstellt vom Landratsamt Greiz, Bereich Wohnungsbauförderung.

Erstellung

Der vorliegende Mietspiegel ist ein einfacher Mietspiegel mit Gültigkeit ab 01.01.2022, dessen Mietdaten fortgeschriebenen und aktualisiert wurden.

Ihm liegt ebenfalls wieder die Zustimmung ortsansässiger Vertreter der Mieter- und Vermieterverbände vor, sodass wir den Empfehlungen gerecht werden, den einfachen Mietspiegel regelmäßig der Marktentwicklung anzupassen.

Dieser Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete im Landkreis Greiz.
Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt die Mietpreise je Quadratmeter Wohnfläche nach Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der unterschiedlichen Wohnungstypen an.

Die Erstellung unseres Mietspiegels wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Leitung des Landratsamtes Greiz, Sachgebiet Hochbau, Tiefbau, Wohnungsbauförderung begleitet.
Mitglieder der Arbeitsgruppe sind:

- Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Weida
- DMB Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Gera e.V.
- Haus & Grund Reichenbach e.V.
- Haus & Grund Zeulenroda e.V.
- Ronneburger Wohnungsgesellschaft mbH
- Sachverständigenbüro Manfred Weigold
- Stadt Greiz
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH

Im vorliegenden Mietspiegel werden nur die **Nettokaltmieten** (Grundmieten) pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer vom Landkreis Greiz durchgeführten Datenerfassung. Durch Auswertung des gemeldeten Datenmaterials aus den gesamten Landkreis der letzten 5 Jahren von insgesamt 4.057 Wohnungen entstand erneut eine fundierte, repräsentative und zeitnahe Mietspiegelaktualisierung.

Die Kaltmieten vom 01.09.2016 - 31.08.2018 des letzten Mietspiegels wurden durch die Einarbeitung der Daten vom 01.09.2018 - 31.08.2021 im neuen Mietspiegel fortgeschrieben.
So werden entsprechend dem Gesetz (§ 558 Abs.2 BGB) die Mieten im Mietspiegel berücksichtigt, die in den letzten fünf Jahren vor dem Stichtag vereinbart oder geändert worden sind. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller gemeldeten und eingearbeiteten Mietwerte beträgt in unserem Landkreis **4,92 Euro/m².**

Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus.
Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er z.B. **nicht** für:

- preisgebundene und geförderte Wohnungen,
- Wohnungen in Studenten- oder Jugendwohnheimen,
- Wohnungen mit Neuvermietung bzw. Mietpreisänderung länger als 6 Jahre zurückliegend,
- nicht vermietete Wohnungen (vom Eigentümern selbst genutzt oder leerstehend)

- gewerblich genutzte Wohnungen
- Zum vorübergehenden Gebrauch vermietete Wohnungen
- möbliert vermietete Wohnungen
- Wohnungen, die durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder Träger der Wohlfahrtspflege weitervermietet wurden
- Gewerberäume

Aufgaben des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er legt keine Mietpreise fest, sondern ist eine Orientierungshilfe zur Ermittlung dieser.
Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (s. § 558 BGB) vereinbart oder geändert worden sind.
Der Mitspiegel schafft somit Markttransparenz bezüglich des Mietpreisgefüges.

- Das Hauptanwendungsgebiet des Mietspiegels ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, bei dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete verlangen kann.
- Er gibt Orientierungshilfe bei Neuabschluss von Mietverträgen.
- Er ist Mittel zur unkomplizierten und kostengünstigen außergerichtlichen Einigung bei Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben.
- Er kann zur Prüfung von Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und Mietwucher nach § 291 Strafgesetzbuch sowie zur der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden

Gesetzliche Grundlagen

Der einfache Mietspiegel wird im § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt.
Für das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren ist § 558 Abs. 1 BGB die zentrale Vorschrift (siehe Anlage 4).

Vergleichbarkeit der Wohnungen

Um mit dem vorliegenden Mietspiegel arbeiten zu können, muss die jeweils betroffene Wohnung dem entsprechenden Feld in der Mietspiegeltabelle zugeordnet werden.
Nach § 558 Abs. 2 BGB bestimmen

- Art
- Größe
- Beschaffenheit
- Ausstattung
- und Lage

den Mietpreis einer Wohnung und machen Wohnungen untereinander vergleichbar.
Im Folgenden werden die Wirkung und Anwendung dieser Faktoren im Mietspiegel des Landkreises Greiz beschrieben.

Art

Dieses Vergleichsmerkmal zielt auf die Gebäudeart (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser). Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind eher im ländlichen Bereich von Bedeutung. Im Mietspiegel des Landkreises Greiz wurden sie berücksichtigt, sofern nicht Ausschlusskriterien gelten (siehe „Geltungsbereich“).

Größe

Für das Vergleichsmerkmal „Größe“ sind die Quadratmeter der Räume, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, am aussagefähigsten. Zur Wohnflächenberechnung wird auf die bis zum 31.12.2003 gültige „II. Berechnungsverordnung (II. BV)“ verwiesen (Auszug s. Anlage 6). Zum 01.01.2004 trat die neue „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)“ (s. Anlage 5) in Kraft. Sie ersetzt die entsprechenden Paragrafen der II. BV.

Die Einteilung der Wohnungsgrößen:

- bis 45,00 m²
- 45,01 m² - 60,00 m²
- 60,01 m² - 75,00 m²
- 75,01 m² - 85,00 m²
- ab 85,00 m²

Beschaffenheit

Das Merkmal „Beschaffenheit“ (herkömmliche Bauweise, Plattenbauweise) wird durch das Baujahr/ Fertigstellungsjahr (**nicht** Sanierungsjahr) ausgedrückt. Entsprechend den regionalen Gegebenheiten wurde von der Arbeitsgruppe folgende Baualtersklassifizierung vorgenommen:

- Baujahr vor 1946
- Baujahr 1946 - 1973
- Baujahr 1974 - 1990 (komplexer Wohnungsbau/Plattenbau)
- Baujahr 1991 – 2009
- Baujahr ab 2010

Lage

Eine konkrete Erfassung der Wohnlage mittels Kartenmaterial kann derzeit nicht vorgenommen werden. Einerseits muss beobachtet werden, wie sich laufende städtebauliche Maßnahmen auf die Siedlungsstruktur auswirken, andererseits ist die Entwicklung von Verkehrsströmen abzuwarten. Auf der Grundlage der Erfahrungen der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Institutionen bei der Realisierung von Wohnwünschen wurden Kriterien für Punktwerte erstellt.

a) Anlage 1a) - Attraktivität der jeweiligen Gemeinde als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur)
   Vermieter können die Infrastruktur der Gemeinde nicht beeinflussen, da diese von überregionalen politischen Planungsentscheidungen (Landesentwicklungsplan, Schulentwicklungsplan usw.) abhängig ist. Daher wird der hier ermittelte Punktwert lediglich mit dem Faktor 1,0 gewichtet.
b) Anlage 1b) - die Lage der Wohnung im Wohnumfeld
   Das Wohnumfeld kann von Vermietern aktiv mitgestaltet werden. Daher wird hier der ermittelte Punktwert mit dem Faktor 2,0 gewichtet.

Ausstattung

Dieses Vergleichsmerkmal - Anlage 2 - bewertet vor allem

- Heizungsart
- Toiletten/ Bad/ Dusche
- Wohnkomfort
- Gebäudesubstanz
- Modernisierungsgrad

Die Investitionskosten für das Ausstattungsniveau trägt üblicherweise der Vermieter. Wegen seiner enormen Bedeutung auf Angebot und Nachfrage wird daher der rechnerisch ermittelte Punktwert „Ausstattung“ mit dem Faktor 3,0 gewichtet.

Wohnqualität

Im vorliegenden Mietspiegel ergibt sich das Kriterium „Wohnqualität“ aus der Summe der Merkmalpunkte „Lage“ (Infrastruktur und Wohnumfeld) und „Ausstattung“.
Es wird unterschieden in:

- einfache Wohnqualität
- gute Wohnqualität
- sehr gute Wohnqualität

Wie arbeiten Sie mit dem Mietspiegel?

Um die Miete (Nettokaltmiete) Ihrer Wohnung mit der ortsüblichen Miete für Ihre Wohnung vergleichen zu können, sollten Sie so vorgehen:

1. Sie ermitteln für Ihre Wohnung folgende individuellen Merkmale:
   a) Wohnungsgröße;
   b) Baujahr;
   c) Wohnungsqualität (Berücksichtigung von individueller Standort- und Wohnlage sowie Ausstattung/ Modernisierungsstand) – Anlagen 1a, 1b und 2

2. Das für Ihre Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld finden Sie, indem Sie die ermittelten Merkmale Ihrer Wohnung mit denen in der Tabelle (Anlage 3) vergleichen.

3. Im entsprechenden Feld der Mietspiegeltabelle finden Sie dann die ermittelten Preisspannen, in denen sich der Mietpreis Ihrer Wohnung bewegen sollte.

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen kann der im Mietspiegel ausgewiesene Mittelwert als ortsübliche Miete für diese Wohnungen angesehen werden.

Der Mietspiegel des Landkreises Greiz soll als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen. Er hat Abbildfunktion für die real ermittelten Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes des Landkreises Greiz und bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren.

Der Mietspiegel des Landkreises Greiz ist ab 01.01.2022 gültig.
Seine Fortschreibung durch den Landkreis Greiz ist vorgesehen.

Ausfüllhinweis: innerhalb der 3 Spalten
je Zeile maximal 1 Wertung möglich!

Anlage 1 - Wohnlage

a) Attraktivität als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur)

Voraussetzungen:	wenig attraktiver Standort **(je Treffer +0,5)**	attraktiver Standort **(je Treffer +1)**	sehr attraktiver Standort **(je Treffer +2)**
Ortschaft mit:	Versorgung mit **WtB** nur durch fahrende Händler gesichert +	Verkaufseinrichtungen nur für **W**aren des **t**äglichen **B**edarfs **(WtB)** +	Verkaufseinrichtungen **WtB,** Verkaufsmärkte und Fachhandel +
	einfache Dienstleistungen, keine Verwaltung +	verschiedene Dienstleistungen inklusive Verwaltung +	umfangreiche Dienstleistungen inklusive Verwaltung +
	Landgasthof +	Gaststätte/ Pension/ Landhotel +	Kulturelle, sportliche und gastronomische Einrichtungen +
		Kulturelle Einrichtungen, z.B. Festsaal +	
		Allgemeiner Arzt oder Zahnarzt +	mehrere Ärzte/ Zahnärzte/ Fachärzte +
			Krankenhäuser/ Altenheime +
	ÖPNV- Verbindung zur nächstgelegenem Stadt (Bus/ Bahn) +	ÖPNV im Regionalverkehr (Bus/ Bahn) +	ÖPNV regional/ überregional (Bus/ Bahn) +
		Postfiliale +	Postamt +
		Bankfiliale +	(Volks-) Banken/ Sparkassen +
		eine Kindertagesstätte oder Grundschule +	mehrere Kinderkrippen/ Kindergärten +
			mehrere Grund- und Realschulen +
			Gymnasium +
	Anbindung an das **Landesstraßennetz** +	Anbindung an **Landes- oder Bundesstraßennetz** +	Anbindung an **Bundes-fernstraßennetz** +
	Summe Spalte 1 =	Summe Spalte 2 =	Summe Spalte 3 =

(Maximum: 24 Punkte)

Gesamtpunkte (Spalte1-3) der Anlage 1a) Attraktivität als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur) :

Ausfüllhinweis: bis zur 2. Doppellinie je Zeile nur eine Wertung möglich!

Anlage 1 - Wohnlage

b) Attraktivität der Wohnlage (Umfeldbedingungen) des Hauses der betreffenden Wohnung

kennzeichnende Merkmale:	**einfache Wohnlage** (je Treffer **-1**)		**mittlere Wohnlage** (je Treffer **+1**)		**gute Wohnlage** (je Treffer **+3**)	
a) Bebauung/ Bauweise (nur eine Wertung je Zeile möglich)	überwiegend geschlossene und stark verdichtete Bebauung		dichte bis aufgeschlossene Bebauung		aufgelockerte Bebauung	
	Bebauung in mehr- bis hochgeschossiger Bauweise		Bebauung in der Regel in mehrgeschossiger Bauweise		Bebauung mit überwiegend 1- bis 3- geschossiger Bauweise	
b) Frei- und Grünflächen (nur eine Wertung je Zeile möglich)	unzureichend oder fehlen völlig		vereinzelte Freiflächen bzw. teilweise Durchgrünung		gute Begrünung des gesamten Wohnumfeldes	
	ungünstige Licht- **und** Luftverhältnisse		ungünstige Licht- **oder** Luftverhältnisse		heller, freundlicher Standort	
c) Infrastruktur (nur eine Wertung je Zeile möglich)	Einkaufsmöglichkeiten **WtB** nur mit Pkw		Einkauf WtB mit ÖPNV bzw. Pkw mögl.		Einkauf Waren tägl. Bedarf (**WtB**) fußläufig	
	keine KiTa bzw. Spielplätze		KiTa bzw. Spielplätze vorhanden		KiTa/ Spielplätze fußläufig erreichbar	
	hoher Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum		Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum nur tagsüber		ausreichend Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum	
	schlechte Anbindung an ÖPNV		ÖPNV- Anbindung (Umkreis ca. 1.000 m)		gute ÖPNV - Anbindung (unter 1.000 m)	
SUMME						
d) unmittelbares Wohnumfeld - Zuschläge: (mehrere Wertungen je Zeile möglich)	günstige Verkehrsanbindung (ÖPNV- Anbindung < 500 m) (+2)		günstige Einkaufsmöglichkeiten incl. Super- bzw. Fachmärkte (+2)		ausreichend Anwohnerparkplätze im öffentlichen Verkehrsraum (+3)	
	ruhige Wohnlage mit überwiegendem Anliegerverkehr (+2)		Anlieger zu Park- bzw. Grünanlagen (+3)		(sehr) gepflegtes Wohnumfeld (+3)	
			Zufahrt aufs Grundstück möglich (+3)		Einzelstandort (+3)	
	Spielplatz/Sitzecke auf Grundstück (+2)		Gartennutzung möglich (+3)			
SUMME Zuschläge:						
Abschläge: je Treffer **-2**	Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (z.B. Gewerbe)		Lage an Straße oder Schiene mit sehr hoher Verkehrsbelastung (Bundesstraße)		nicht vorhandene oder nicht befestigte Fußwege	
			keine Anbindung an ÖPNV		fehlende Straßenbeleuchtung	
					ungepflegtes Wohnumfeld	
Summe Abschläge:						
Gesamtpunkte:						

(Maximum: 50 Punkte)

Gesamtpunkte (Spalte1-3) der Anlage 1b) Attraktivität der Wohnlage(Umfeldbedingungen) des Hauses:

Anlage 2 -Wohnungsausstattung

	wohnwerterhöhende Merkmale			wohnwertmindernde Merkmale		
Einzelbewertung: Bad/ WC	eingefasste Badewanne oder **Dusche**	(+ 1)		keine Badsanierung seit 1991	(- 1)	
	Bad/WC mit Fenster	(+ 1)		freistehende Wanne ohne Verblendung	(- 1)	
	geflieste Wände über 1,40 m	(+ 1)		Bad ohne Fenster	(- 1)	
	gefliester Boden o.ä.	(+ 1)		IWC im Haus oder Bad nicht beheizbar	(- 3)	
	Fußbodenheizung	(+ 2)		Trockentoilette im Haus	(- 4)	
	zusätzliche Dusche bzw. Badewanne	(+ 2)		Trockentoilette außer Haus	(- 5)	
				Badeofen (Kohle/ Holz)	(- 1)	
	WC vom Bad getrennt und/oder			kein Handwaschbecken	(- 1)	
	2. WC in der Wohnung	(+ 2)		einfacher Dielenfußboden	(- 1)	
				zu kleiner Boiler (< 80 l), kein WW	(- 1)	
				fehlender Kaltwasserzähler	(- 1)	
				fehlender Waschmaschinenanschluss	(- 1)	
	max. 10 P.			max. - 21 P.		
Einzelbertung: Küche	Einbauküche (vermieterseitig)	(+ 2)		Küche nicht beheizbar	(- 4)	
	mit gehobener Ausstattung (Ceranherd			keine Warmwasserversorgung (WW)	(- 2)	
	mit 4 Kochstellen, Spülmaschine. etc.)	(+ 2)		keine Entlüftung, kein Fenster	(- 2)	
	Fliesenspiegel o.ä. im Arbeitsbereich	(+ 2)		kein Fliesenspiegel o.ä. im Arbeitsbereich	(- 2)	
	Küche mit Fenster	(+ 2)				
	Grundfläche > 12 m²	(+ 2)				
	max. 10 P.			max. - 10 P.		
Gebäude- bzw. Wohnsubstanz	überdurchschnittlich erhaltene/ großzügig			schlechter Instandhaltungszustand des		
	gestaltete Treppenhäuser/ Eingänge	(+ 1)		Gebäudes wie z.B. großflächige		
	einbruchhemmende Wohnungstür	(+ 5)		Putzschäden an der Fassade	(- 3)	
	einbruchhemmende Haustür	(+ 4)		erhebliche Schäden an der Dacheindeckung	(- 10)	
	elektronischer Türöffner	(+ 2)		dauerhafte Durchfeuchtung des Mauerwerks	(- 10)	
	Wechselsprechanlage	(+ 3)		Treppenhaus stark renovierungsbedürftig	(- 1)	
	max. 15 P.			max. - 24 P.		
Ausstattungsextras	Abstellraum in der Wohnung >1 m² GrFl	(+ 1)		Lage im Erdgeschoss	(- 1)	
	sep. Waschmaschinenanschlüsse	(+ 2)		unzureichende Treppenhäuser ohne		
	vom Vermieter gestellter Trockner	(+ 2)		ausreichendes Tageslicht	(- 1)	
	hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkett, Kork)*	(+ 3)		Wohnungen im Hinterhaus (Altbau)	(- 1)	
	Terrasse/Balkon/Loggia > 3 m² Grundfläche	(+ 3)		Raumhöhen > 3,50 m	(- 1)	
	zur Wohnung gehörende Garage/ Stellplatz	(+ 4)		Waschmaschinen nur im Waschhaus	(- 1)	
				Souterrainwohnungen	(- 1)	
	max. 15 P.			max. - 6 P.		
technische Gebäudeausrüstung/ erfolgte Sanierung nach WärmeschutzVO/ EneV	isolierverglaste Fenster **vor** 2010 eingebaut * /	(+ 10)		keine Schallschutzfenster an		
	isolierverglaste Fenster **nach** 2010 eingebaut*	(+ 15)		lärmbelasteten (Bundes-)Straßen	(- 10)	
	Zentral- bzw. Etagen-Heizungsanlage **vor** 2010 *	(+ 10)		überwiegende Einfachverglasung; Verbund-		
	Zentral- bzw. Etagen-Heizung **nach** 2010*	(+ 15)		oder Thermofenster vor 1990 und/oder		
	incl. Warmwasser- Bereitung	(+ 5)		schlecht instandgehaltene Fenster	(- 10)	
	umweltfreundliche Heizanlage (z.B. Solar)	(+ 5)				
	DIN-gerechte Elektroinstallation	(+ 10)		unzureichende Elektroinstallation	(- 10)	
	Wärmedämmung **vor** 2010 *oder	(+ 10)				
	Wärmedämmung nach 2010*	(+ 15)		mangelhafte Wärmedämmung	(- 10)	
	max. 65 P.			max. -40 P.		
Komfortausstattung	behindertengerechter Ausbau und/oder					
	barrierefreier/ altersgerechter Ausbau	(+ 10)				
	Aufzug (ab 5 Obergeschossen bzw. bis 4.OG)	(+ 10)		Gebäude mit Whg. ab 5. OG ohne Aufzug	(- 5)	
	Concierge bzw. Betreutes Wohnen	(+ 10)		Einzelraumbefeuerung (Kohle, Öl)	(- 5)	
	Maisonette- Wohnung	(+ 10)		einzelne Wohnräume nicht beheizbar	(- 5)	
	Fußbodenheizung in Wohnräumen	(+ 15)		schlechter Wohnungsschnitt (Durchgangszimme	(- 3)	
	gehobene Sanitärausstattung			Nichtabgeschlossenheit der Whg.	(- 2)	
	(Eckbadewanne, Whirlpool etc.)	(+ 15)				
	Kamin (zusätzl. zur Heizungsanlage)	(+ 15)				
	Wintergarten oder Terrasse	(+ 15)				
	max. 100 Zusatzp. Komfort			max. - 20 P.		

**in der überwiegenden Anzahl (mehr als 50%) der Räume*

Gesamtpunkte (wohnwerterhöhende Merkmale abzüglich wohnwertmindernde Merkmale: =

Zusammenfassung

		Gesamt	x	Wichtung	=
Anlage 1a) (Seite 4)	Attraktivität als Wohnstandort im Landkreis (Infrastruktur):	_____	**x**	1,0	
Anlage 1b) (Seite 5)	Attraktivität der Wohnlage (Umfeldbedingungen) des Hauses:	_____	**x**	2,0	
Anlage 2 (Seite 6)	Wohnungsausstattung/Komfort: wohnwerterhöhende Merkmale **abzüglich** wohnwertmindernde Merkmale:	_____	**x**	3,0	
				Gesamtpunkte Wohnqualität:	

Qualitätsbewertung

unter 212 Punkte**:**	**einfache** Wohnqualität
212 bis 317 Punkte:	**gute** Wohnqualität
ab 318 Punkte:	**sehr gute** Wohnqualität

Die bewertete Wohnung verfügt über eine: _____ **Wohnqualität**

Auf der nächsten Seite finden Sie im entsprechenden Feld der Mietspiegeltabelle die ermittelten Preisspannen, in denen sich der Mietpreis Ihrer Wohnung bewegen sollte. Die Mietpreisspanne zeigt die niedrigste und die höchste gemeldete Kaltmiete an.
Der dort angegebene Mittelwert ist nicht der Durchschnitt der Mietpreisspanne. Er gibt das gewogene/gewichtete arithmetische Mittel an und ist die Summe aller vorliegenden Mieten geteilt durch deren Anzahl.

Durch die Abhängigkeit von der Datenanzahl der unter oder über dem Durchschnitt eingeflossenen Mieten fallen diese mehr oder weniger ins Gewicht.

Anwendung der Mietpreisspannen in der Tabelle

Mit Hilfe der Mietpreisspanne wird es Mietern und Vermietern ermöglicht, die Qualität und den Erhaltungszustand der Wohnung sowie im Mietspiegel nicht bezeichnete Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen. So können Preisunterschiede bei Wohnungen vergleichbarer Kategorie entstehen.

In der Regel ist die Miete im mittleren Bereich dieser Preisspanne anzusiedeln. Die Wohnungen mit normalem Standard werden damit wohl am ehesten erfasst.
Nur bei Punktzahlen im jeweils oberen Bereich der jeweiligen Kategorien einfach, gut und sehr gut ist eine Miete an der Obergrenze der Preisspanne gerechtfertigt.

Anlage 3: Mietspiegel des Landkreises Greiz gültig ab 01.01.2022

	Wohnungsgröße	< 45 m²	45,01-60 m²	60,01-75 m²	75,01-85 m²	> 85 m²
Wohnungsqualität (s.Punktesystem)	Baujahr	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
	vor 1946	**		**	*	**
einfach		4,09 - 4,58	3,00 - 4,23	4,00 - 4,36	4,30	3,47 - 4,17
gut		4,12 - 4,97	3,70 - 4,92	3,74 - 4,81	3,50 - 4,68	3,23 - 4,71
sehr gut		4,09 - 5,36	4,50 - 5,32	4,00 - 5,22	4,75 - 5,08	4,10 - 5,18
	1946-1973	**			**	**
einfach		4,55 - 5,16	3,50 - 4,54	3,50 - 4,65	4,12 - 4,44	4,74 - 5,07
gut		4,05 - 5,04	3,50 - 4,85	4,00 - 4,83	4,00 - 4,82	4,00 - 4,49
sehr gut		5,00 - 7,21	4,13 - 5,50	4,17 - 5,79	** 5,00 - 6,50	** 5,42
	1974-1990				*	*
einfach		3,63 - 4,84	3,50 - 4,29	3,00 - 3,89	4,57	4,57
gut		3,50 - 5,81	3,34 - 4,67	3,40 - 4,60	3,65 - 4,51	4,30 - 4,75
sehr gut		5,00 - 5,81	4,36 - 5,49	4,30 - 5,20	4,85 - 5,42	4,90 - 4,95
	1991-2009					**
gut		4,20 - 5,04	4,10 - 5,18	4,20 - 5,11	4,00 - 4,80	5,18 - 5,68
sehr gut		4,50 - 5,45	4,76 - 5,57	5,20 - 5,94	5,26 - 5,88	** 4,89 - 5,27
	ab 2010	**				**
sehr gut		5,20 - 6,04	5,20 - 6,35	5,00 - 6,62	6,50 - 6,83	5,90 - 7,18

* Durchschnittswerte der entsprechenden Qualität und Bauzeit auf Grund fehlender Daten

** Daten beruhen auf weniger als 10 Mietwerten, dadurch eingeschränkte Aussagekraft

Anlage 4 – Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann 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 werden nicht berücksichtigt.

(2) 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs 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.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 von Hundert (Kappungsgrenze) erhöhen.
Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 von Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
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.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungs- verlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel

(1) 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.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

Anlage 5 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
   1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
   2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
   1. Zubehörräume, insbesondere:
      a) Kellerräume,
      b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
      c) Waschküchen,
      d) Bodenräume,
      e) Trockenräume,
      f) Heizungsräume und
      g) Garagen.
   2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
   3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
   1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
   2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
   3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
   4. freiliegenden Installationen,
   5. Einbaumöbeln und
   6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern
(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
   1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
   2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
   3. Türnischen und
   4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
   1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

1. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Anlage 6 - Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung – (II.BV)

§ 42 Wohnfläche

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach dieser Verordnung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) anzuwenden.

Die Absätze (2) und (3) sind weggefallen.

Der einfache Mietspiegel des Landkreises Greiz ist auch auf der Website des Landratsamtes Greiz www.landkreis-greiz.de veröffentlicht.