

Mietspiegel 2019

für die Stadt Rudolstadt

Gültig ab 1. Januar 2019

Die Erstellung dieses Rudolstädter Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Rudolstadt unter der Begleitung eines Arbeitskreises, bestehend aus Interessenvertretern der Mieter und Vermieter. Diesem Arbeitskreis gehörten an:

- Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e.V.
- Haus und Grund Rudolstadt e.V.
- RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt e.G.
- Handwerksbau AG Thüringen Wohnungsgesellschaft
- Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt-Cumbach eG
- Wiegand Immobilien GmbH
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des IIm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke, Herr Romeike
- Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Einleitende Ausführungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die im Stadtgebiet von Rudolstadt im Jahr 2018 gezahlten ortsüblichen Vergleichsmieten für freifinanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel der Stadt Rudolstadt trägt zum gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern bei und stellt ein Mittel zur unkomplizierten und außergerichtlichen Einigung zwischen den Parteien dar.

Er dient zur Begründung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 a Abs. 2 BGB). Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen (Miete seit 15 Monaten unverändert; Kappungsgrenze von 20 % innerhalb von drei Jahren beachten u. a.) die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Dieses Mieterhöhungsverlangen ist vom Vermieter zu begründen. Als Begründungsmittel stehen nach § 558 a BGB zur Verfügung:

- Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen
- Berufung auf ein Sachverständigengutachten
- Berufung auf den Mietspiegel der jeweiligen Kommune
- Berufung auf eine Mietdatenbank.

Dabei ist der **Mietspiegel** neben den drei Vergleichswohnungen das am häufigsten verwendete Begründungsmittel.

Vorliegend handelt es sich um einen einfachen (nicht qualifizierten) Mietspiegel.

Der Mietenbegriff im Mietspiegel: „Grundmiete“

In diesem Mietspiegel werden die Grundmieten ohne Betriebskosten ausgewiesen. Der Mietspiegel besteht aus einer Tabelle und Erläuterungen. Die Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen berücksichtigt werden. Der vorliegende Mietspiegel wurde im Vergleich zum letzten Mietspiegel 2010 in seiner Herangehensweise und Struktur den aktuellen Bedürfnissen des Rudolstädter Mietwohnungsmarkts unter Berücksichtigung der entsprechenden Entwicklungen und der aktuellen Gesetzgebung (§§ 558 ff. BGB) angepasst.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Er gilt nicht für Wohnheime, möblierte Zimmer und kurzfristige Mietverhältnisse (unter einem Jahr, z. B. Ferienwohnungen).

Erläuterungen zum Mietspiegel

Um den vorliegenden Mietspiegel anwenden zu können, muss die jeweilige Wohnung dem entsprechenden Feld in der Mietspiegeltabelle auf Seite 6 zugeordnet werden. Der Mietspiegel gliedert sich in die gesetzlich vorgegebenen Vergleichsmerkmale (§ 558 Abs. 2 BGB) Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit. Die Lage wird durch wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale berücksichtigt.

Dabei ist unter den vorgegebenen Merkmalen Folgendes zu verstehen:

– Art (grundsätzlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)

Das Vergleichsmerkmal Art bezieht sich auf die Gebäudeart sowie den Wohnungstyp. Dieser Mietspiegel gilt nur für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Er gilt nicht für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften. Er kann jedoch hierfür als geeigneter Anhaltspunkt herangezogen werden.

– Größe

Zur Bestimmung der Größe ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Ermittlung der Wohnungsgröße ist die Wohnflächenverordnung zu berücksichtigen.

Die Einteilung nach Größe erfolgt in eine der folgenden Kategorien:

- bis 50 qm
- 50,1 bis 80 qm
- ab 80,1 qm

– Beschaffenheit (Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit)

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baualter bestimmt. Für die zeitliche Einordnung der Wohnung ist zur Bestimmung der Baualtersklasse der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend.

Die Einteilung in Baualtersklassen erfolgt in eine der vier Kategorien:

- Bezugsfertigkeit vor 1962
- Bezugsfertigkeit 1962-1990
- Bezugsfertigkeit 1991-2012
- Bezugsfertigkeit ab 2013

– Lage/Wohnumfeld

Die Wohnlage ist im Rudolstädter Mietspiegel nicht von vornherein berücksichtigt worden. Die Lage und das Wohnumfeld finden jedoch Berücksichtigung bei den wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen (vgl. hierzu die Orientierungshilfe auf Seite 7/8), die sich durch angemessene Bewertung in der entsprechenden Mietspiegelspanne niederschlagen.

– Ausstattung

Die Ausstattung einer Wohnung ist für die Einordnung in die Mietspiegeltabelle und damit für die Feststellung der ortsüblichen Miethöhe von großer Bedeutung.

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale mit Zustimmung des Vermieters selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Im aktuellen Rudolstädter Mietspiegel wird der Ausstattungszustand in die Kategorien

- „B“,
- „A“ und
- „A Plus“

unterteilt.

Um die Wohnung in die jeweilige Kategorie einzuordnen, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Kategorie B: mindestens 3 der nachfolgenden Kriterien sind vollständig erfüllt

Kategorie A: mindestens 6 der nachfolgenden Kriterien sind vollständig erfüllt

Kategorie A Plus: zu Kategorie A müssen zusätzliche Ausstattungsmerkmale vorhanden sein, die auf Seite 5 benannt sind.

Kriterien für die Einordnung der Kategorien B, A und A Plus:

1. Bad

zeitgemäße Sanitärausstattung (WC, Waschtisch, Wanne/Dusche, Armaturen) - Einbau ab 1.1.1991; Fliesen, keramische Beläge oder Naturstein - Einbau ab 1.1.1991; dezentrale oder zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsausstattung bzw. vergleichbarem Komfort; zeitgemäße ELT-Ausstattung (Waschmaschine, Trockner, wenn nicht in anderen Räumen vorgesehen); Bäder ohne Fenster mit automatischer motorischer Entlüftung

2. Küche

dezentrale oder zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsausstattung bzw. vergleichbarem Komfort; zeitgemäße ELT-Ausstattung (Spülmaschine, Dunstabzug, ggf. Elektro-

herd (wenn nicht Gas), Waschmaschine, Trockner (wenn nicht in anderen Räumen vorgesehen); Küchen ohne Fenster mit automatischer motorischer Entlüftung

3. Fenster

Isolier-/Mehrfachverglasung - Einbau nach dem 1.1.1991 gemäß Anforderungen bei Einbau (Ausnahme bei Denkmälern möglich)

4. Heizung

mess- und regelbare Etagen-, Block-, Fern- oder sonstige Zentralheizung mit automatischer Befeuerung oder andere moderne energieeffiziente Heizungssysteme - Einbau nach dem 1.1.1991

5. ELT-, Gas-, Wasser-, Sanitärinstallation

Zähl- und Messeinrichtung nach den heute geltenden Vorschriften; DIN gerechte ELT Installation nach landesrechtlichen Vorschriften ab 1.1.1991 hergestellt bzw. ertüchtigt; Anschluss- und Versorgungsmöglichkeiten für Telefonie, Internet und Rundfunk in der Wohnung

6. Wärmedämmung

Wand, Keller-, Dach bzw. oberste Geschossdecke gemäß Vorschriften zum Zeitpunkt der Sanierung bzw. Neubau nach dem 1.1.1991

7. Sicherheit

Einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren; Klingel mit Wechselsprechanlage; Brandschutz gemäß landesrechtlichen Vorschriften nach 1.1.1991 hergestellt bzw. ertüchtigt

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale für Kategorie A Plus

Für die Einordnung in diese Kategorie muss Kategorie A erreicht und zusätzlich mindestens 6 der nachfolgenden Kriterien erfüllt sein:

- Gäste-WC
- Wanne und Dusche
- Küche mit Tageslicht
- Balkon oder Terrasse mit mindestens 8 m² Grundfläche
- alle Wohn- und Schlafräume mit Telefon- bzw. Multimediaanschluss
- Stellplatz oder Garage in der Nähe der Wohnung mietbar
- Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust nach ENEC 2013
- barrierearmer Zugang zum Haus und zur Wohnung

Anwendung der Mietspiegeltable

Aus den mietpreisbildenden Faktoren:

- Baualtersklasse (Bezugsfertigkeit)
- Wohnfläche und
- Ausstattung (B, A und A Plus)

wurde folgende Mietspiegeltable für die Einordnung der Wohnungen der Stadt Rudolstadt zur Feststellung der ortsüblichen Miete für die jeweilige Wohnung erstellt

Mietspiegeltabelle der Stadt Rudolstadt

gültig ab 01.01.2019

Ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen

Grundmiete in EURO je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Bezugsfertig	vor 1962			1962 -1990		1991-2012		ab 2013	
Ausstattung	B	A	A Plus	B	A	A	A Plus	A	A Plus
Wohnfläche									
bis 50 m ²	4,50 - 5,50 5,00	6,25 - 7,25 6,75	7,00 - 8,00 7,50	4,25 - 5,25 4,75	5,25 - 6,25 5,75	6,00 - 7,00 6,50	6,25 - 7,25 6,75	6,25 - 7,25 6,75	7,50-8,50 8,00
50,1-80 m ²	4,25 - 5,25 4,75	6,00 - 7,00 6,50	6,75 - 7,75 7,25	4,00 - 5,00 4,50	5,00 - 6,00 5,50	5,75 - 6,75 6,25	6,00 - 7,00 6,50	6,00 - 7,00 6,50	7,25 - 8,25 7,75
ab 80,1 m ²	4,00 - 5,00 4,50	5,75 - 6,75 6,25	6,50 - 7,50 7,00			5,50 - 6,50 6,00	5,75 - 6,75 6,25	5,75 - 6,75 6,25	7,00 - 8,00 7,50

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

Das für die Wohnung in Frage kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen. Baualtersklasse (Bezugsfertigkeit), Größe (Wohnfläche) und Ausstattung der Wohnung werden Sie erkennen bzw. feststellen können.

Aus diesen Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Die Mietspiegeltabelle weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils **die Mietpreisspannen** (grün) und **den Mittelwert** (schwarz) aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit **Standardausstattung** entsprechend ihrer Bezugsfertigkeit wird vorwiegend **um den ausgewiesenen Mittelwert** liegen.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in Tabellen ausgewiesenen Merkmale Bezugsfertigkeit (Beschaffenheit), Größe und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede insbesondere bezüglich der Lage und des Wohnumfelds aufweisen können. Eine schlechter ausgestattete oder gelegene Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete oder gelegene Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zum Merkmal Lage/Wohnumfeld

Mittels der „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zum Merkmal der Lage/Wohnumfeld“ können die besonderen Vorteile und auch Nachteile der individuellen Lage und des Wohnumfelds einer Wohnung bei der Spanneneinordnung besonders berücksichtigt werden. Diese unterteilen sich in „wohnwerterhöhende Kriterien“ und „wohnmindernde Kriterien“.

Die Feststellung, ob eine Wohnung im unteren, mittleren oder oberen Bereich der Spanne einzuordnen ist, kann mit Hilfe der nachfolgenden Bewertungstabelle getroffen werden.

Bewertungstabelle:

wohnmindernde Kriterien

- | | |
|---|----|
| a) erheblicher Instandhaltungsstau am Gebäude bzw. Grundstück, ungepflegt | -1 |
| b) unattraktive Gemengelage von Wohnen und störendem Gewerbe | -1 |
| c) ungepflegtes Wohnumfeld (Brachen, Ruinen, Verwahrlosung) | -1 |
| d) überdurchschnittliche Belastung durch Verkehrslärm und andere störende Immissionen | -1 |
| e) periphere Zentrums- und schlechte Anbindung an ÖPNV | -1 |
| f) unterdurchschnittliche Ausstattung des Wohnumfeldes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur | -1 |
| g) fehlende Versorgungseinrichtungen für Grundbedarf im Wohngebiet bzw. in fußläufiger Entfernung | -1 |

wohnerwerterhöhende Kriterien

a) überdurchschnittlich repräsentatives, gepflegtes Gebäude bzw. Grundstück	+1
b) attraktives Wohngebiet ohne störendes Gewerbe	+1
c) ruhige Wohnlage ohne nennenswerten Durchgangsverkehr bzw. andere störende Immissionen	+1
d) überdurchschnittlich gepflegtes und ansprechend gestaltetes Wohngebiet	+1
e) zentrale Lage oder sehr gute ÖPNV Anbindung (tagsüber mindestens halbstündliche Fahrgelegenheit ins Zentrum)	+1
f) überdurchschnittliche Ausstattung des Wohnumfeldes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	+1
g) überdurchschnittliche Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung	+1

Die Einordnung in die Spanne erfolgt in folgender Weise:

Die Punktezahlen der wohnerwerterhöhenden Kriterien werden addiert. Hiervon wird die Punktezahl der wohnwertmindernden Kriterien abgezogen. Ergibt die Punktezahl den Betrag 0, da sich die Kriterien neutralisiert haben, so ist die Wohnung im Mittelwert einzuordnen.

Für das Erreichen des Spannentiefwertes genügt das Erreichen einer Punktezahl von – 5 und für das Erreichen des Spannenhöchstwertes genügt das Erreichen einer Punktezahl von + 5.

Dies wird damit begründet, dass eine Wohnung weder alle Negativkriterien noch alle Positivkriterien auf sich vereinen kann.

Variante 1:

Bei Erreichen einer Punktezahl von +1 bis +5 oder mehr positive Punkte wird die Differenz Spannenhöchstwert abzüglich des Mittelwerts durch 5 geteilt und mit der Summe der erreichten Pluspunkte (max. + 5) multipliziert. Das errechnete Ergebnis wird dem Mittelwert hinzugerechnet.

Variante 2:

Bei Erreichen einer Punktzahl von -1 bis -5 oder mehr negative Punkte wird wie oben verfahren. Hierbei wird die Differenz zwischen Mittelwert und Spannentiefwert gebildet und dieser Betrag durch 5 geteilt und mit der Summe der Minuspunkte (max. - 5) multipliziert. Das errechnete Ergebnis wird vom Mittelwert abgezogen.

Beispiel:

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle unter Berücksichtigung der Lage/Wohnumfeld

- Wohnfläche 50,1 - 80 qm
- Bezugsfertigkeit 1962 - 1990
- Ausstattung B
- Mittelwert 4,50 €/qm
- Mietpreisspanne 4,00 - 5,00 €/qm

Punktezahl nach Verrechnung der Kriterien: +6 (max. +5 werden berücksichtigt)

Mietpreisspannenhöchstwert (MSHW)	5,00 €/qm
Mittelwert	4,50 €/qm
<hr/>	
Differenz Mittelwert zu MSHW	0,50 €/qm
Dividiert durch	5
<hr/>	
Faktor Wertanpassung wohnwertbestimmende Kriterien	0,10 €/qm
Anrechnung der Punktezahl (max. 5)	x 5
<hr/>	
Zuschlag zum Mittelwert	<u>0,50 €/qm</u>

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt hier : 4,50 € + 0,50 € = 5,00 €/qm

Die an der Erarbeitung des Mietspiegels beteiligten Interessenvertreter der Mieter und Vermieter bestätigen nachfolgend, dass Sie in die Erarbeitung einbezogen waren und die Inhalte des vorliegenden Mietspiegels tragen:

Für	Beteiligte/Beteiligter:	Unterschrift:
Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e.V.	Klaus Strupat	
Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümerverband Rudolstadt e.V.	ImmissionBee@	
RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH	Jens Adloff	
Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt e.G.	Bebba Weber	
Handwerksbau AG Thüringen Wohnungsgesellschaft	Michael Grund	
Wohnungsgenossenschaft Rudolstadt-Cumbach eG	Dagmar Weber	
Wiegand Immobilien GmbH	Hans-Jürgen Wiegand	
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg	Simone Rüst	
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke, Herr Romeike	Romeike, Wolfgang	
Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.	Claudia Dithmar	
Stadt Rudolstadt als Herausgeber des Mietspiegels	Jürgen Jög Reichel	

Rudolstadt, 5. November 2018