

# **Mietspiegel der Großen Kreisstadt Großenhain**

## **für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.01.2022**

Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- Stadtverwaltung Großenhain
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Meißen und Umgebung e. V.
- Großenhainer Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbh
- Wohnungsgenossenschaft Großenhain e.G.
- Kaube-Immobilien Großenhain
- 1A-Hausverwaltung Großenhain

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

Mit dem Großenhainer 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 Großenhain gibt.

Hohe datenschutzrechtliche Anforderungen und geringere Datenmengen zu Neuvermietungen und Mietpreisänderungen in den letzten sechs 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 Großenhain 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 (§ 558 c, § 558 d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e),
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 01.01.2022 bis 31.12.2023 gültig.

## **Anwendung des Mietspiegels**

Im Großenhainer Mietspiegel sind die ortsüblichen Vergleichsmieten von Großenhain 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 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.

### **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 Großenhainer Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

<i>Größenklassen</i>	bis 45,99 m <sup>2</sup>
	bis 46,00 bis 60,99 m <sup>2</sup>
	bis 61,00 bis 75,99 m <sup>2</sup>
	bis 76,00 bis 90,99 m <sup>2</sup>
	ab 91,00 m <sup>2</sup>

### **Baualter**

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

<i>Baujahre</i>	bis 1945
	1946 bis 02.10.1990
	ab 03.10.1990

Eine modernisierte Wohnung einer älteren Baujahresklasse kann in die Neubau-Klasse eingeordnet werden, wenn durch die Modernisierung:

- a) die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation und energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.
- b) die Modernisierung mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung (ohne Grundstück) erforderlichen finanziellen Aufwands erforderte.

### **Ausstattung**

Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt. Gleiches gilt, wenn Ausstattungsmerkmale durch Vertrag von Dritten zur Verfügung gestellt und/oder betrieben werden (Contracting).

In diesem Mietspiegel fließen die Ausstattungsmerkmale der Wohnung in der Punktetabelle (Anlage 1) mit ein.

**Lage**

Der Punktwert der „Wohnlage“ ist dem als Anlage 3 beigefügten Wohnlageverzeichnis zu entnehmen.

**Energetische Ausstattung und Beschaffenheit**

Zum Nachweis der energetischen Beschaffenheit ist der Energieausweis vorzulegen.

## Anlage 1

<b>Punktetabelle</b>			
<b>Energieverbrauchskennwerte</b> <i>(Energiebedarf laut Energieausweis) max. 6 Punkte</i>	bis 80 kWh/(m <sup>2</sup> a)	6	
	81 - 120 kWh/(m <sup>2</sup> a)	4	
	121 - 140 kWh/(m <sup>2</sup> a)	2	
	ab 141 kWh/(m <sup>2</sup> a)	0	<b>6</b>
<b>Ausstattung der Wohnung und des Hauses</b> <i>max. 23 Punkte</i>	Balkon (1), Loggia (1), Terrasse (1), Gartenaußensitzplatz (1)	max. 2	
	Dusche (1) und Wanne (1)	max. 2	
	zweites WC	1	
	Bad mit Fenster	1	
	Handtuchheizkörper im Bad	1	
	hochwertiger, strapazierfähiger und langlebiger Fußbodenbelag	1	
	Fußbodenheizung	1	
	Einbauküche vorhanden (ohne besonderes Entgelt)	1	
	TV-/Telefon-/Internetanschluss vorhanden	1	
	Fensterbeschattung (Außen)	1	
	einbruchshemmende Wohnungstür (mindestens 3-fach-Verriegelung)	1	
	Aufzug	1	
	Wechselsprechanlage	1	
	Gemeinschaftsräume (z. Bsp.: Fahrradraum, Trocken- raum)	1	
	Keller (1), Abstellraum (1), Schuppen (1)	max. 3	
	gut erhaltene Hausfassade (1) gut erhaltenes Treppenhaus (1)	max. 2	
	Gartenmitbenutzung / Kinderspielmöglichkeit / Wä- schetrockenplatz	1	
	Stellplatz / Garage (ohne besonderes Entgelt)	1	<b>23</b>
<b>Wohnlage</b> <i>max. 5 Punkte</i>	mittlere Wohnlage	3	
	gute Wohnlage	5	<b>5</b>
<b>maximale Gesamtpunktzahl</b>			<b>34</b>

**Klasse A** umfasst den Bereich von: 34 bis 25 Punkten  
**Klasse B** umfasst den Bereich von: 23 bis 0 Punkten

**Anlage 2**

**Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Großenhain, gültig vom 01.01.2022 bis 31.12.2023**

Baujahr	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	A			B		
		34 bis 24 Punkte			23 bis 0 Punkte		
		€/m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>		
		Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis
<b>bis 1945</b>	bis 45,99	*	*	*	5,15	3,50	7,21
	46 - 60,99	5,67	5,00	6,18	5,12	3,64	6,02
	61 - 75,99	5,80	5,00	6,64	5,00	3,50	7,00
	76-90,99	6,12	5,42	7,00	4,99	4,00	6,19
	ab 91	5,31	4,51	7,43	5,24	4,17	6,97
<b>ab 1946 bis 02.10.1990</b>	bis 45,99	5,04	4,00	7,06	5,18	3,11	7,00
	46 - 60,99	6,14	4,00	7,80	5,83	4,36	8,00
	61 - 75,99	5,23	3,76	6,28	5,34	3,20	6,44
	76-90,99	5,29	3,51	7,41	4,79	4,36	5,01
	ab 91	*	*	*	4,68	3,04	5,50
<b>ab 03.10.1990</b>	bis 45,99	6,27	5,27	7,00	*	*	*
	46 - 60,99	6,06	5,49	7,00	*	*	*
	61 - 75,99	6,17	5,00	7,30	5,52	4,56	6,84
	76-90,99	6,33	5,17	7,50	5,76	4,19	6,67
	ab 91	6,76	5,00	7,51	*	*	*

\* Es gibt keine ausreichende Datengrundlage um Mietwerte in der Mietspiegeltabelle zu bestimmen.

**Wohnlageverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Großenhain**  
zum Mietspiegel ab 01.01.2022

**Anlage 3**

<b>Straße</b>	<b>Mittlere Wohnlage Punkte</b>	<b>Gute Wohnlage Punkte</b>
Albertstraße	3	
Alleegäßchen	3	
Alter Waidweg		5
Amalienstraße	3	
Am Bergweiher	3	
Am Bobersberg		5
Am Brunnen		5
Am Feldrain	3	
Am Friedhof	3	
Am Hang		5
Am Hayn		5
Am Hügel		5
Am Kupferberg		5
Am Speicher	3	
Am Sportplatz	3	
Am Stadtpark		5
Am Stadtrand		5
Am Stahlwerk	3	
Am Schacht	3	
Am Wasserturm	3	
Am Weinberg		5
Amtsgasse	3	
An der Bergbrauerei	3	
An der Schlosserei	3	
An der Sternwarte	3	
An der Turnhalle	3	
An der Wasserkunst	3	
Apothekergasse	3	
Auenstraße	3	
Bahnhofstraße	3	
Beethovenallee	3	
Berliner Straße-Innenbereich	3	
Berliner Straße-Außenbereich	3	
Bergstraße	3	
Bobersbergstraße		5
Bornweg	3	
Braugasse	3	
Carl-Maria-von-Weber-Allee	3	
Caspar-Borner-Straße		5
Chladeniusstraße		5
Christian-Barth-Straße		5
Carl-Naumann-Straße	3	
Clara-Zetkin-Weg	3	
Dr. Eichmeyer-Straße	3	
Dr. Jakobs-Straße	3	
Dr. Külz-Straße	3	
Dr. Schweitzer-Straße	3	
Dr. Semmelweis-Straße	3	
Dr. Tribulowski-Straße		5

Doernestraße	3	
Dresdner Straße - Innenbereich	3	
Dresdner Straße - Außenbereich	3	
Elsterwerdaer Straße	3	
Erich- Weinert-Straße	3	
Fabrikgasse	3	
Feldfrieden	3	
Feldstraße		5
Florian-Geyer-Weg		5
Franz-Schubert-Allee	3	
Frauengasse	3	
Frauenmarkt	3	
Friedrich-Ebert- Straße	3	
Frohngäßchen	3	
Fleischerhorst		5
Gabelsberger Straße	3	
Gartengäßchen	3	
Gartenweg	3	
Gerberdamm	3	
Geschwister-Scholl-Straße		5
Goethestraße		5
Gotthold-Fischer-Straße	3	
Großraschützer Straße	3	
Gustav-Schuberth-Straße		5
Gutenbergstraße	3	
Hauptmarkt	3	
Heideblick		5
Heimweg	3	
Heinrich-Heine-Straße	3	
Heinrich-Zille-Straße		5
Herrmannstraße	3	
Herrmann-Zschoche-Straße		5
Hohe Straße	3	
Im Winkel		5
Jägerstraße		5
Johannes-R.-Becher-Straße	3	
Katharinengasse	3	
Katharinenplatz	3	
Käthe-Kollwitz-Straße	3	
Kirschallee		5
Kirchplatz	3	
Kleine Gasse	3	
Kleinraschützer Straße	3	
Klempnergäßchen	3	
Klostergasse	3	
Kronenstraße	3	
Kupferbergstraße	3	
Kupferbergwäldchen		5
Kurzer Weg	3	

Lessingplatz	3	
Lindengasse	3	
Lindengäßchen	3	
Lindenstraße		5
Marktgasse	3	
Markusstraße	3	
Martin- Scheumann- Straße	3	
Mastenweg	3	
Meißner Straße - Innenbereich	3	
Meißner Straße- Außenbereich	3	
Mittelgasse	3	
Mittelstraße	3	
Mozartallee	3	
Mühlstraße	3	
Mülbitzer Straße	3	
Merschwitzer Straße	3	
Nasseböhlauer Weg	3	
Nauleiser Straße	3	
Naundorfer Straße	3	
Neue Hoffnung		5
Neuer Weg		5
Neumarkt	3	
Neumarktgasse	3	
Nord-West-Straße		5
Öhringer Straße	3	
Parkstraße	3	
Pollmerallee	3	
Poststraße	3	
Preuskerstraße	3	
Priestewitzer Straße	3	
Quergäßchen	3	
Radeburger Platz	3	
Radeburger Straße	3	
Rahmenplatz	3	
Remonteplatz	3	
Riesaer Straße	3	
Robert-Koch-Straße		5
Röderweg		5
Rosa-Luxemburg-Straße	3	
Rosenstraße	3	
Rostiger Weg	3	
Sachsenlandstraße		5
Salzgasse	3	
Sandweg		5
Schillerstraße	3	
Schloßstraße	3	
Schloßwiesenstraße		5
Schulstraße		5
Siedlungsweg		5
Siegelgasse	3	

Skassaer Straße	3	
Sonnenlehne		5
Steinweg	3	
Sterngasse	3	
Straße des Friedens		5
Strießener Weg	3	
Südhang		5
Theodor-Neubauer –Straße	3	
Thomas-Mann-Straße		5
Thomas-Müntzer-Straße	3	
Töpfergasse	3	
Topfmarkt	3	
Turnstraße	3	
Verlängerte Villastraße		5
Villastraße		5
Waldaer Straße	3	
Walkdamm	3	
Walter-Jacob-Ring		5
Weinbergsweg		5
Weinbrunnenstraße	3	
Weßnitzer Straße	3	
Wildenhainer Straße		5
Zschillestraße		5
Ortsteil Stroga	3	
Ortsteil Folbern	3	
Ortsteil Rostig	3	
Ortsteil Skassa	3	
Ortsteil Weßnitz	3	
Ortsteil Zschauitz	3	
Ortsteil Walda- Kleinthiemig	3	
Ortsteil Bauda	3	
Ortsteil Colmnitz	3	
Ortsteil Zabeltitz	3	
Ortsteil Görzig	3	
Ortsteil Wildenhain	3	
Ortsteil Strauch	3	
Ortsteil Skäßchen	3	
Ortsteil Übigau	3	
Ortsteil Nasseböhma	3	
Ortsteil Treugeböhma	3	
Ortsteil Krauschütz	3	
Ortsteil Skaup	3	

Der Mietspiegel wurde mit Hilfe der Stadtverwaltung Großenhain erstellt. Es stimmen zu:

**1. Mietervertreter:**

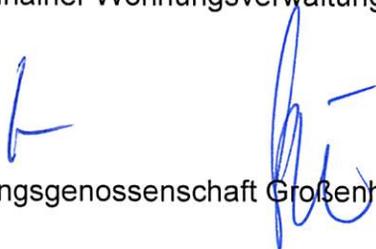


Deutscher Mieterbund - Mieterverein Meißen und Umgebung e. V.

**2. Vermietervertreter:**



Großenhainer Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbh



Wohnungsgenossenschaft Großenhain e.G.



Kaube-Immobilien Großenhain



1A-Hausverwaltung Großenhain

**3. für die Stadt Großenhain**



Stadt Großenhain

Großenhain, 17.12.2021