

Hoyerswerdaer Mietspiegel 2008



Stadt Hoyerswerda
Bürgeramt
Dillinger Straße 1
02977 Hoyerswerda

**Vorwort zum
„Hoyerswerdaer Mietspiegel 2008“**



Werte Mitbürgerinnen,
werte Mitbürger,

ich freue mich, Ihnen bereits die 4. Ausgabe des Hoyerswerdaer Mietspiegels vorstellen zu dürfen.

Er wurde – wie bereits seine Vorgänger – in enger Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Ostsachsen e.V., dem Haus und Grund Kamenz u.U. e.V., der LebensRäume Hoyerswerda eG und der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Bei Erarbeitung des Mietspiegels hat sich gezeigt, dass sich der Wohnungsmarkt in Hoyerswerda stabilisiert hat.

Neben der aktuellen Mietenübersicht beinhaltet der Mietspiegel auch Auszüge von wichtigen mietrechtlichen Gesetzesvorschriften, so dass er sowohl Mieter als auch Vermieter in die Lage versetzt, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die im Mieterhöhungsverfahren wichtige Daten und Rechtsvorschriften zu beschaffen.

Ich hoffe, dass der Mietspiegel – wie auch seine Vorgänger – einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Mietfriedens in unserer Stadt leistet.

Mein Dank gilt allen, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ und den Bürgern, die bereit waren, an der Mieterbefragung teilzunehmen.

Stefan Skora
Oberbürgermeister



Haus & Grund®
Kamenz u.U. e.V.

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümergeverein
Kamenz und Umgebung e.V.



12.12.1919 gegründet

Geschäftsstelle:

Mühlstraße 11 • 01917 Kamenz

Telefon (03578) 30 58 94

Fax (03578) 30 51 15

E-Mail: RGroebner@t-online.de

Sprechzeiten:

Donnerstag 14.00–20.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Haus & Grund Kamenz u. U. e.V. · Mühlstraße 11 · 01917 Kamenz

Haus & Grund Kamenz und Umgebung e.V. steht für:



Die Interessenvertretung

gegenüber Politik und Wirtschaft auf allen Ebenen, z. B. durch die Mitgliedschaft im Landesverband Haus & Grund Sachsen e.V. sowie im Zentralverband Haus & Grund Deutschland e.V.



Die fachkundige Beratung

zu Mietrecht, Baurecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht, Vertragsrecht, Verwaltungsrecht, Wohneigentumsrecht, Abgabenrecht, Steuerrecht, Erbrecht usw.



Das know how

durch Vordrucke, Formulare und Broschüren



Die Information

durch die monatlich erscheinende Mitgliederzeitung, Vorträge, Seminare u. ä.

Durch Ihre Mitgliedschaft genießen Sie nicht nur die aufgezeigten persönlichen Vorzüge durch Rat und Hilfe. Sie stärken damit gleichzeitig die Position der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in der Gesellschaft zur Wahrnehmung ihrer legitimen Interessen und Rechte.

Als zusätzliches Angebot für alle Hauseigentümer steht zur Verfügung:

- Erstellung von Mietverträgen und Pachtverträgen
- Erstellen von Schreiben (Kündigungen, Modernisierungsankündigung und –abrechnung)
- Betriebskostenabrechnung

DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Ostsachsen e.V.

Außenstelle Hoyerswerda, Albert-Schweitzer-Straße 25



Tel.: 0 35 71/ 40 38 97

Der Mieterverein Ostsachsen ist ein politisch unabhängiger, eingetragener Verein. Er ist Mitglied des DEUTSCHEN MIETERBUNDES und des Landesverbandes Sächsischer Mietervereine. Neben der Geschäftsstelle Bautzen unterhält er Außenstellen in Hoyerswerda, Kamenz, Neustadt und Bischofswerda.

Der MVO versteht sich als Selbsthilfeorganisation und Interessenvertreter der Mieter und gibt ihnen Unterstützung bei der Wahrnehmung ihrer Rechte gegenüber ihren Vermietern.

Im Rahmen einer Mitgliedschaft beraten wir Mieter unter anderem bei

- Abschluss und Beendigung von Mietverträgen
- Prüfung von Mieterhöhungserklärungen
- Modernisierungsankündigungen und –abrechnungen
- Prüfung von Betriebskostenabrechnungen
- Wohnungsmängeln und Mietminderung
- Schönheitsreparaturen
- Kündigungen
- und vielen anderen Fragen, die sie zu Ihrem Mietverhältnis haben.

Mitglieder haben ebenfalls die Möglichkeit, einer kostengünstigen Mietrechtsschutzversicherung beizutreten.

Die Außenstelle Hoyerswerda ist jeden **Mittwoch von 10.00 – 17.00 Uhr** geöffnet.

Telefonische Auskünfte zur Mitgliedschaft erhalten Sie unter der angegebenen Ruf-Nr. oder in der Geschäftsstelle Bautzen unter der Ruf-Nr. 03591/ 44 33 7.

Diese und weiterführende Auskünfte erhalten Sie auch im Internet unter www.mieterverein-ostsachsen.de oder auf der Seite des DEUTSCHEN MIETERBUNDES unter www.mieterbund.de.

Vorwort

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Geltungsbereich	5
3.	Rechtsgrundlagen	5
4.	Der Mietenbegriff im Mietspiegel	5
5.	Gliederung des Mietspiegels	5
6.	Anwendung der Mietspiegeltabelle	6
7.	Mietspiegeltabelle	8
Anlage 1:	Bestimmung der Wohnungsqualität	9
Anlage 2:	Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	10
Anlage 3:	1. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung in Abhängigkeit individueller Besonderheiten der Wohnung	12
	2. Anwendungsbeispiele	13
Anlage 4:	1. Zuordnung der einzelnen Wohnkomplexe (WK) in eine Wohnlage	14
	2. Graphische Darstellung der Wohnlage auf der Stadtkarte	16

1. Einleitung

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) dar.

Der Hoyerswerdaer Mietspiegel 2008, gültig ab 01.11.2008, gibt demnach die ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Mietwohnungen, wie sie gegenwärtig gefordert und gezahlt werden, wieder.

Der Mietspiegel baut auf eine empirische repräsentative Erhebung sowohl bei Vermietern als auch bei Mietern auf.

Gegenstand des Mietspiegels sind Neuvertragsmieten und Mietdaten, die sich im Zeitraum vom 01.01.2004 bis 31.12.2007 durch Modernisierung verändert haben. Insgesamt standen Daten von 3.722 Mietwohnungen zur Verfügung. Mietobjekte, die im Rahmen des Stadtumbaus vom Abriss betroffen sind, wurden in die Betrachtung nicht einbezogen, ebenso belegungsgebundener Wohnraum.

Die diesjährige Auswertung der Daten bestätigt den Trend der vergangenen Jahre nach einer weiteren Differenzierung der Mieten sowohl zwischen Baujahresgruppen als auch zwischen Wohnungsgrößen. Das Wohnlagemerkmale beeinflusst auch im Hoyerswerdaer Mietspiegel die Mietenentwicklung.

2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für Wohnungen des freien Wohnungsmarktes in der Stadt Hoyerswerda und ihren Ortsteilen.

Er gilt nicht für:

- Belegungsbindung gemäß § 2 Sächsisches Belegungsgesetz (mit Wohnungsberechtigungsschein)
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen ganz oder teilweise untervermietet
- Wohnungen in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften

- Wohnung ist öffentlich gefördert bzw. es besteht Mietpreisbindung
- Wohnung wird ganz oder teilweise gewerblich genutzt. (nicht nur einzelnes Arbeitszimmer)
- Wohnung wird als Werks- oder Dienstwohnung genutzt.
- Wohnung wird aus besonderem Grund (z. B. Eigenleistungen) verbilligt vermietet.
- Wohnung ist möbliert oder teilmöbliert.
- Wohnungen mit weniger als 24 m² Wohnfläche
- Wohnungen mit Staffel- und Indexmietvereinbarungen

Bestandsschutz von Mieten

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Hoyerswerdaer Mietspiegels bestehen.

3. Rechtsgrundlagen

Grundlage für den Hoyerswerdaer Mietspiegel bilden die §§ 535 bis 577 a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 26.03.2008. Auszüge aus dem Gesetzestext können der Anlage 2 entnommen werden.

4. Der Mietenbegriff im Mietspiegel

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen in EUR pro m² handelt es sich um die monatliche Grundmiete einschließlich Modernisierungs- und Instandhaltungszuschlägen. Betriebskosten werden nicht berücksichtigt.

5. Gliederung des Mietspiegels

Der Hoyerswerdaer Mietspiegel ist ein Tabellenmietpiegel, in dem in den Tabellenspalten für Hoyerswerda wichtige Baujahresgruppen gebildet wurden. Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung,

Beschaffenheit (Wohnungsqualität) und Lage aus.

In den Zeilen werden jeweils drei Größengruppen der Wohnungen ausgewiesen. Hierbei sei erwähnt, dass eine Unterscheidung für Wohnungen bis 80 m² und über 80 m² in der Gruppe über 60 m² zusammengefasst wurden, da Anzahl und Unterschiede der Datensätze für eine getrennte Darstellung zu gering waren.

Da für die Miethöhe die Wohnungsqualität (Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung) sowie die Wohnlage von ausschlaggebender Bedeutung sind, erfolgte eine Aufnahme dieser Kriterien (Erläuterung siehe Anlagen 1 und 4) ebenfalls über die Tabellenzeile.

In den Tabellenfeldern wird neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel aller Datensätze des Feldes) eine Mietpreisspanne ausgewiesen.

Bei der Ermittlung der Mietpreisspanne wurden sogenannte „Ausreißermieten“ außer Betracht gelassen und eine $\frac{2}{3}$ -Spanne gebildet, d. h. in jedem Tabellenfeld jeweils $\frac{1}{6}$ der niedrigsten und höchsten Mietwerte nicht berücksichtigt wurden.

6. Anwendung der Mietspiegeltable

Die **Baualtersgruppe** des Hauses oder Wohnung sind in der Regel bekannt oder können entweder beim Vermieter, dem Amt für Planung, Hochbau und Bauaufsicht bzw. dem Bürgeramt Hoyerswerda erfragt werden.

In der Baualtersgruppe ab 1990 wurden folgende Wohnungen erfasst:

- Neubau
- Wiederherstellung von nicht mehr genutztem Wohnraum
- Dachgeschossausbau
- hochwertig sanierte Plattenbauwohnungen mit Grundrissänderungen

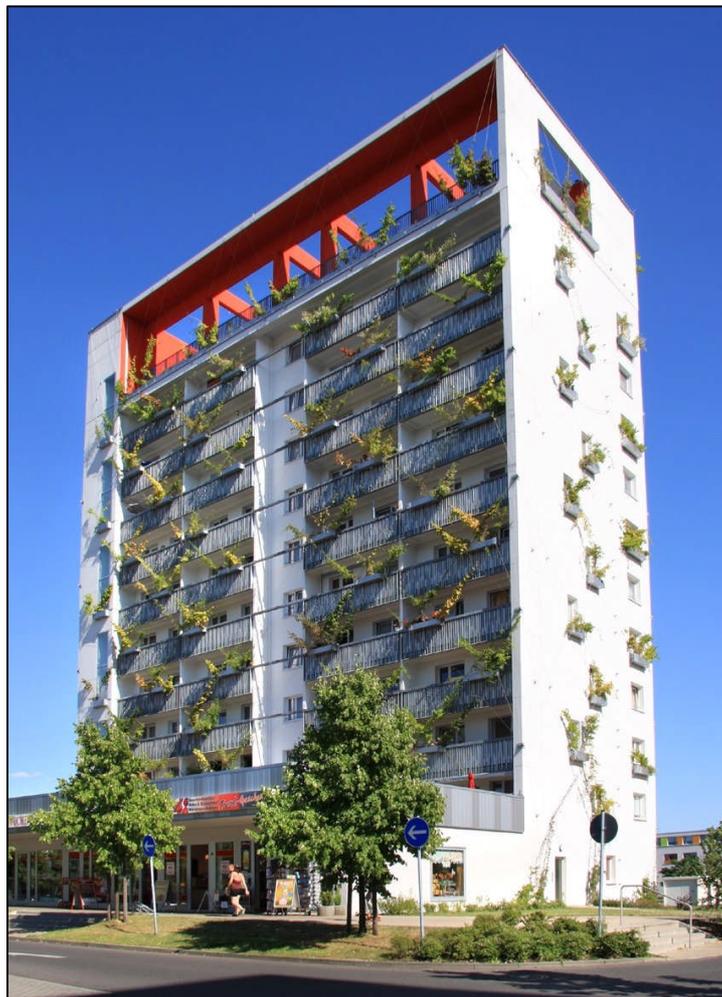
Die **Größe** der Wohnung ist aus dem Mietvertrag bekannt. Sie bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern und ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFIO) vom 25.11.2003 zu berechnen.

Die Einordnung der **Wohnlage** (mittel und gut) ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Für die Einordnung der **Wohnungsqualität** in „einfache“, „mittlere“ oder „gute“ Wohnungsqualität sind die Erläuterungen in der Anlage 1 zu beachten.

Mit den vorgenannten Kriterien ist zunächst das betreffende Tabellenfeld bestimmt.

Die Einordnung innerhalb der Mietpreisspanne im jeweiligen Tabellenfeld wird über die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale (Anlage 3) vorgenommen.



**7. Mietspiegeltablelle Stadt Hoyerswerda 2008, einschließlich Ortsteile
(Nettokaltmiete in EUR/m²)**

Nr.	Wohnungs- qualität	Wohnlage	Fläche	Baualtersgruppen					
				bis 1948 A	1949 - 1961 B	1962 - 1970 C	1971 - 1990 D	nach 1990 E	
1	einfach			2,46 - 3,92 3,29 x	2,74 - 4,01 3,51 x	3,35 - 3,49 3,40 x	siehe Feld C 1	x	
2	mittel	mittel	bis 45 m ²	3,80 - 4,65 4,23	siehe Feld B 3	3,42 - 3,89 3,65	3,20 - 4,06 3,72	x	
3			bis 60 m ²	4,40 - 4,50 4,45 x	3,89 - 4,00 3,98 x	3,36 - 3,90 3,61	3,35 - 3,94 3,63	x	
4			über 60 m ²	4,56 - 4,63 4,60 x	4,00 - 4,50 4,16 x	siehe Feld C 3	3,20 - 3,99 3,54	x	
5	mittel	gut	bis 45 m ²	3,74 - 5,24 4,44	siehe Feld B 6	3,61 - 4,86 4,11	3,31 - 3,92 3,69 x	x	
6			bis 60 m ²	siehe Feld A 5	3,76 - 4,20 4,02	3,33 - 4,22 3,78	3,51 - 4,05 3,77	x	
7			über 60 m ²	siehe Feld A 5	3,86 - 4,57 4,29	3,40 - 4,10 3,74	3,31 - 3,98 3,65	x	
8	gut	mittel	bis 45 m ²	4,60 - 5,14 4,90 x	siehe Feld B 6	3,79 - 4,88 3,40	3,67 - 4,09 3,87	siehe Feld E 9	
9			bis 60 m ²	siehe Feld A 8	4,56 - 5,04 4,78 x	3,96 - 4,75 4,36	3,90 - 4,80 4,27	5,29 - 5,31 5,30 x	
10			über 60 m ²	siehe Feld A 8	4,61 - 5,37 5,07 x	4,19 - 4,84 4,48	3,75 - 4,53 4,17	4,89 - 5,60 5,21 x	
11	gut	gut	bis 45 m ²	siehe Feld A 13	4,49 - 5,13 4,88 x	4,26 - 4,96 4,67	4,71 - 4,86 4,74	siehe Feld E 12	
12			bis 60 m ²	siehe Feld A 13	4,49 - 5,10 4,76	4,30 - 5,09 4,65	4,26 - 4,85 4,48	4,20 - 6,80 6,16	
13			über 60 m ²	4,35 - 6,04 5,07 x	4,54 - 5,43 5,01	4,35 - 50,2 4,64	4,15 - 4,85 4,62 x	5,32 - 7,10 6,49	

x = Datenbasis pro Feld kleiner 30 Werte

Felder mangels Daten aus Mietspiegel 2004 übernommen ,d. h. sie gelten weiterhin

Anlage 1

Bestimmung der Wohnungsqualität

Im Merkmal Wohnungsqualität wurden im Wesentlichen die Begriffe der Ausstattung und der Beschaffenheit der Wohnung gemäß § 558 Abs. 2 BGB dargestellt. Damit ist der bauliche Zustand (Modernisierungs- und Instandsetzungsgrad) des Gebäudes und der Wohnung sowie die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wurde, in diesem Begriff enthalten.

Der Mietspiegel unterscheidet bei den Baualtersgruppen bis 1990 zwischen guter, mittlerer und einfacher Wohnungsqualität.

Die Einstufung in die Qualitätsstufe gut ist dann gegeben, wenn nach dem 03.10.1990 eine grundlegende Sanierung der Bausubstanz erfolgte, mindestens jedoch folgende sechs Bauwerksteile:

- Sanierung von Dach, Außenhaut und Kellerdecke einschließlich notwendiger und möglicher Wärmedämmungsmaßnahmen
- wärmegeämmte Fenster
- höherwertige Türen
- moderne zentrale Heizungsanlage einschließlich Warmwasserversorgung
- Anpassung der Haus- und Wohnungselektrik an gültige DIN-Normen
- Anpassung der Sanitärinstallation an den derzeitigen Stand der Technik

Dazu zählen auch Sanierungsmaßnahmen, wie z. B.:

- Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung der Lüftung
- Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung des Aufzuges
- Bodenfliesen im Wohn- und Küchenbereich, Wandfliesen in Küchen und Sanitärbereich
- Parkett im Wohnbereich
- Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung von Balkon, Loggia, Terrasse, Wintergarten
- Einbau einer Wechselsprechanlage
- Anbringung von Außenrolläden im Erdgeschossbereich
- Zentraler Zählerplatz, separate Stromkreise in Küche und Bad

Als mittlere Wohnungsqualität sind zu bewerten:

Wohngebäude, die nach dem 03.10.1990 in mindestens drei der o. g. Bauwerksteile („gute Wohnungsqualität“) saniert wurden und damit im Wesentlichen baumängelfrei sind.

Eine einfache Wohnungsqualität liegt vor, wenn bereits eines der drei Grundausstattungsmerkmale (IWC, Bad/Dusche, SH) nicht gegeben ist oder wenn bei voller Ausstattung erhebliche bauliche Mängel vorhanden sind.

Für Wohnungen der Baualtersgruppe nach 1990 (ohne „Wendebauten“) wird nur eine einheitliche Wohnungsqualität **„gut“** ausgewiesen, da sie allen Merkmalen einer guten Wohnungsqualität entsprechen.

Anlage 2

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 557 Abs. 3 – Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz

- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

§ 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 fünfzehn 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 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.

(3) Bei Erhöhungen nach Abs. 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

- (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.

§ 558 a – Form der 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 (§§ 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.

(3) Erhält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d 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 Abs. 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 § 558 c Abs. 3 oder § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

§ 558 b – 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 § 558 a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Abs. 2 Satz 1 zu.

§ 558 c – 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 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.

§ 559 – Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

§ 559 a – Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mietdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

§ 559 b – Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erklärungs- erklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als zehn vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

Anlage 3

1. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung in Abhängigkeit individueller Besonderheiten der Wohnung

wohnwertmindernde Merkmale

- Küche und/oder Bad ohne Fenster
- kein Stellplatz für Waschmaschine
- Räume schlecht belichtet
- Bad nicht beheizbar
- Wohnung im 5. oder höheren Geschoss ohne Aufzug
- Einfachverglasung
- keine Fliesen in Bad und/oder Küche
- kein Balkon
- kein Keller, keine Box
- keine Gemeinschaftsräume (z.B. Fahrradkeller, Trockenraum)
- schlechte Raumaufteilung innerhalb der Wohnung, z. B. gefangener Raum, hoher Anteil an der Verkehrsfläche an der Wohnfläche
- Wohnung im Erdgeschoss bei ungedämmter Kellerdecke
- Wohnung im Obergeschoss bei ungedämmtem Dach oder Dachboden
- störendes Gewerbe im Haus oder unmittelbarer Nachbarschaft, z.B. Gaststättenbetrieb
- Lage an verkehrsreicher Straße/ Bahnlinie ohne zusätzliche Schallisolierung

wohnwerterhöhende Merkmale

- Räume gut belichtet oder besonnt
- Gäste-WC
- moderne Sanitärausstattung (z.B. Einhebelmischbatterien an Badewanne/Dusche/Waschtisch)
- Bad mit Wanne und Dusche
- Fliesen in Bad und/oder Küche
- hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett) in der Wohnung
- Aufzug im Haus
- Isolierglasfenster
- 2 Balkone oder Terrasse
- Ausstattung mit Einbauküche
- Abstellkammer in der Wohnung
- Gemeinschaftsräume (z.B. Trockenraum, Fahrradkeller)
- einbruchhemmende Wohnungs- und Haustüren
- Rolläden/Markisen
- altersgerechte, barrierefreie Wohnung
- Gegensprechanlage, Türöffner
- Stellplatz, Carport oder Garage in unmittelbarer Nähe zur Wohnung gehörend oder ausreichend unentgeltlich zur Verfügung

Die Aufzählung wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale ist nicht abschließend.

Spezifische Ausstattungsmerkmale oder Besonderheiten einer Wohnung können in die Betrachtung einbezogen werden.

Wohnwertverbesserungen, die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommen wurden, finden in der Bewertung keine Berücksichtigung.

Mit der vorgenannten Übersicht, die wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale ausweist, kann ermittelt werden, wie weit die Kaltmiete für eine ganz konkrete Wohnung vom Mittelwert nach oben oder nach unten

in Richtung der Spannengrenzen abweicht. Für jedes Merkmal in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, d. h. ein wohnwerterhöhendes Merkmal kann ein wohnwertminderndes Merkmal ausgleichen und umgekehrt.

Es gibt kaum Wohnungen, in denen alle Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spannengrenze dann erreicht werden kann, wenn die Differenz um 10 (1:10 = 0,1) höher liegt. Liegt bei einer Wohnung die Differenz bei 10 Merkmalen und mehr, entspräche die Kaltmiete für diese Wohnung der Spannenobergrenze.

Ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als die Anzahl der wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Miete zwischen dem Mittelwert

und der Spannenobergrenze, ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale geringer, liegt die Miete zwischen Mittelwert und der unteren Spannenuntergrenze.

2. Anwendungsbeispiele:

- Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt.

Wohnung im Mehrfamilienhaus; mittlere Wohnungsqualität, mittlere Wohnlage;
Baujahr 1978, 75 m²

Mietspiegelfeld D4
Mittelwert 3,54 EUR
Spannenuntergrenze: 3,20 EUR
Spannenobergrenze: 3,99 EUR

Differenz (1) zwischen Mittelwert und Spannenobergrenze: 0,45 EUR
Anzahl wohnwerterhöhende Merkmale: 10
Anzahl wohnwertmindernde Merkmale: 2
Differenz (2): 8

Berechnung:
Differenz (2) x 0,1 = Produkt (1)
8 x 0,1 = 0,8

Produkt (1) x Differenz (1) = Produkt (2)
0,8 x 0,45 EUR/m² = 0,36 EUR/m²

Mittelwert zuzüglich Produkt (2) =
ortsübliche Vergleichsmiete
3,54 EUR + 0,36 EUR/m² = 3,90 EUR/m²

- Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegen.

Wohnung im Mehrfamilienhaus, mittlere Wohnungsqualität, gute Wohnlage
Baujahr 1962, 65 m²

Mietspiegelfeld C7
Mittelwert 3,74 EUR
Spannenuntergrenze: 3,40 EUR
Spannenobergrenze: 4,10 EUR

Differenz (1) zwischen Mittelwert und Spannenuntergrenze: 0,34 EUR
Anzahl wohnwertmindernde Merkmale: 5
Anzahl wohnwerterhöhende Merkmale: 3
Differenz (2): 2

Berechnung:
Differenz (2) x 0,1 = Produkt (1)
2 x 0,1 = 0,2

Produkt (1) x Differenz (1) = Produkt (2)
0,2 x 0,34 EUR/m² = 0,07 EUR/m²

Mittelwert abzüglich Produkt (2) =
ortsübliche Vergleichsmiete
3,74 EUR - 0,07 EUR/m² = 3,67 EUR/m²

Anlage 4

Zuordnung der einzelnen Wohnkomplexe (WK) in eine Wohnlage

Für die ortsübliche Vergleichsmiete zeichnen sich gegenwärtig nur zwei Wohnlagestufen „gut“ und „mittel“ als relevant ab. Das Mietmerkmal „Wohnlage“ wird deshalb gesondert in der Mietspiegeltabelle dargestellt, da die statistischen Angaben ausreichend sind, um bei mittlerer und guter Ausstattung Mietspiegelfelder belegen zu können.

Kriterien für die Wohnlage sind

- Siedlungsstruktur (offene oder geschlossene Bebauung, Geschosszahlen u. a.)

- Nahversorgung (Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs)
- Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten u. a.)
- Sonstige Merkmale (Durchgrünung des Wohngebietes, Anbindung öffentliche Verkehrsmittel, Belastung durch Lärm, Staub und Gerüche u. a.)

Auf Grund der vorgenannten Kriterien erfolgte eine Einordnung der einzelnen Wohngebiete in eine Wohnlage.

Wohnbezirk	Wohnlage
Neida	gut
Am Bahnhof	gut
Am Stadtrand / An der Thurne	gut
Steinstraße / Pestalozzistraße / Kurze Straße	gut
Senftenberger Vorstadt	mittel
Altstadt / Spremberger Vorstadt	gut
Neustadt Zentrum	mittel
WK I	gut
WK II davon Albert-Einstein-Straße	gut mittel
WK III	gut
WK IV	gut
WK V davon Albert Schweitzer-Straße Ernst-Heim-Straße Friedrich-Löffler-Straße	gut mittel
WK VI	gut
WK VII davon Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße	gut mittel
WK VIII	mittel
Kühnicht	mittel
WK IX	mittel
WK X	mittel

Ortsteil	Wohnlage
Bröthen/Michalken	gut
Schwarzkollm	gut
Knappenrode	mittel
Dörghausen	gut
Zeißig	gut

Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda



gut und sicher wohnen

**Liselotte-Herrmann-Straße 92
02977 Hoyerswerda**

**Telefon: 03571 475-0
Telefax: 03571 92 82 83**

**E-Mail: kontakt@wh-hy.de
URL: www.wh-hy.de**

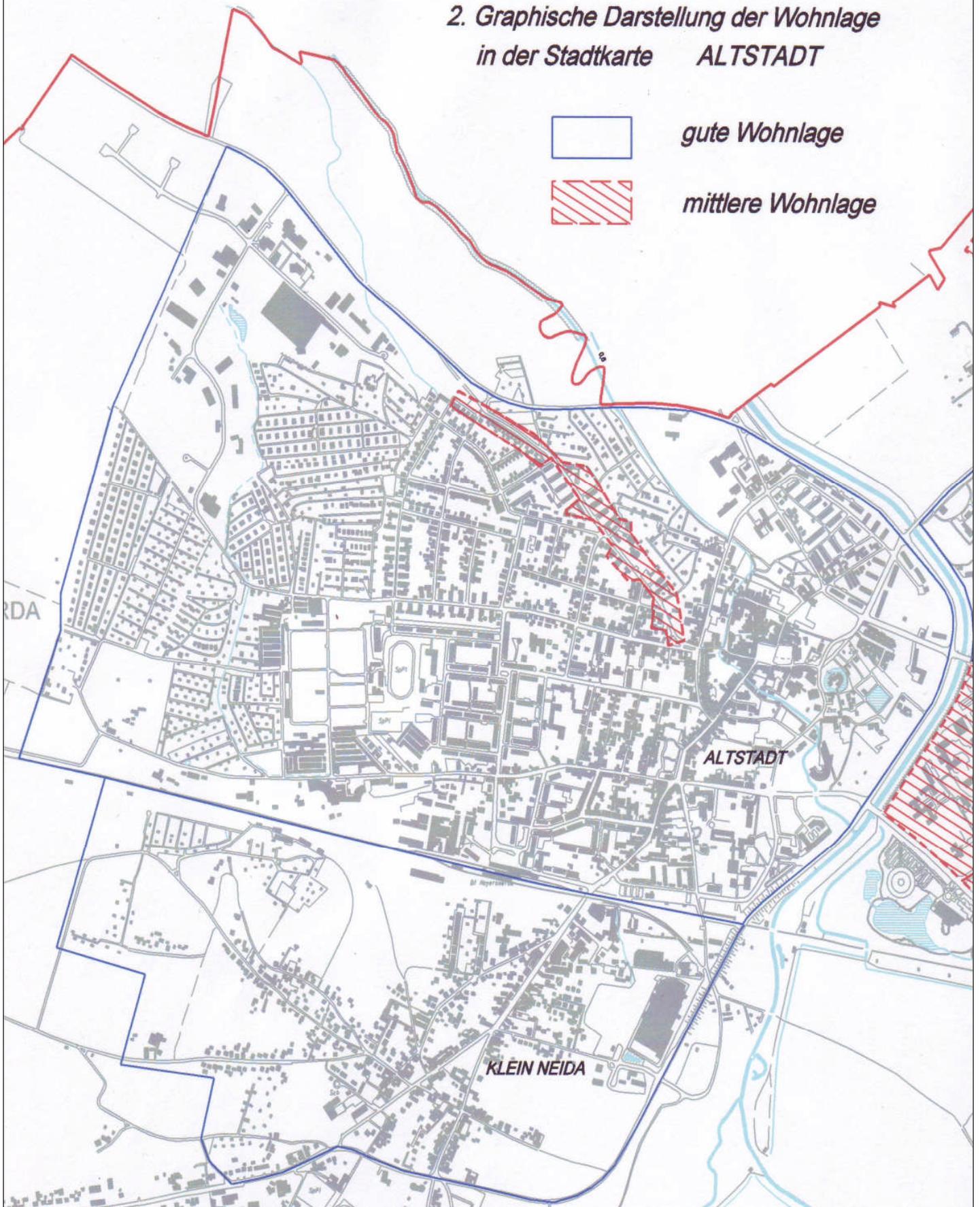
2. Graphische Darstellung der Wohnlage
in der Stadtkarte ALTSTADT

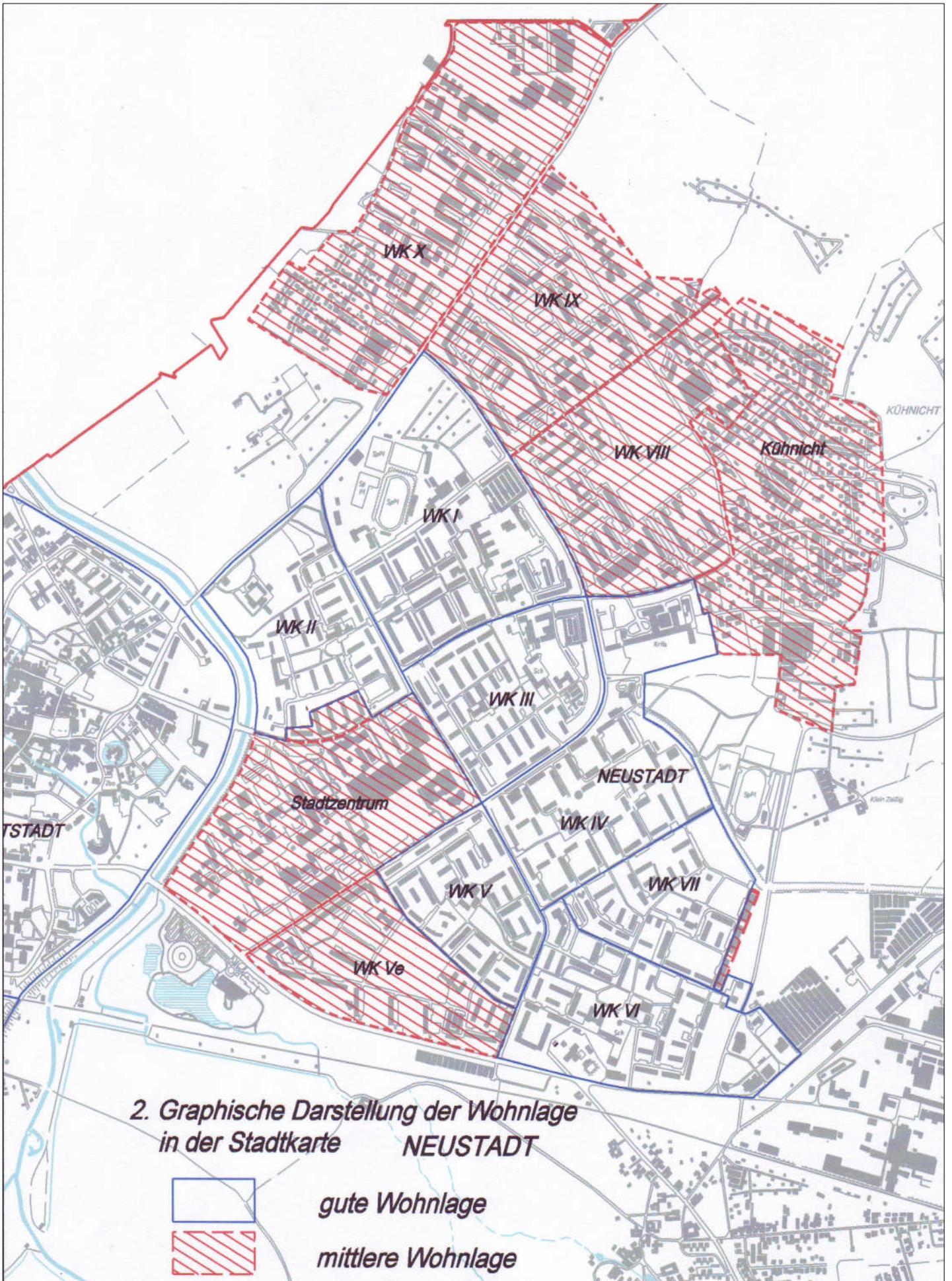


gute Wohnlage



mittlere Wohnlage





Impressum

Herausgeber: Stadt Hoyerswerda
Bürgeramt
Dillinger Straße 1
02977 Hoyerswerda

Telefon 03571 456342
Telefax 03571 456345
E- Mail: buergeramt@hoyerswerda-stadt.de

Die Erarbeitung des Mietspiegels erfolgte durch das Bürgeramt der Stadt Hoyerswerda mit Unterstützung des „Arbeitskreises Mietspiegel“. Diesem gehörten an:

- Haus und Grund Kamenz u.U. e.V.
- Mieterverein Ostsachsen e.V.
- Kommunale Statistikstelle der Stadt Hoyerswerda
- Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda
- LebensRäume Hoyerswerda eG

Die wissenschaftliche Unterstützung erfolgte durch:

Institut für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Leipzig GbR
Richterstraße 25
04155 Leipzig

Die Fotos wurden durch die Pressestelle der Stadt Hoyerswerda und Frau Ingrid Wöllert zur Verfügung gestellt.