



Mietspiegel 2023

Saale-Orla-Kreis

Gültig ab: **1. Januar 2023** (9. Ausgabe)
Herausgeber: **Landratsamt Saale-Orla-Kreis**
Fachdienst Wirtschaft, Kultur, Tourismus
Oschitzer Straße 4, 07907 Schleiz

Vorwort des Landrates



© Landratsamt Saale-Orla-Kreis

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

komfortables Wohnen zu bezahlbaren Preisen ist ein Grundbedürfnis dieser Zeit. Das gilt für das Leben in den eigenen vier Wänden, noch mehr aber für Menschen, die zur Miete wohnen. Obwohl das vielen selbstverständlich erscheint, steckt dahinter viel Arbeit. In Zeiten steigender, mitunter explodierender Kosten für Energie und alles rund ums Bauen ist es eine enorme Herausforderung, Wohnungsbau und Werterhaltung wirtschaftlich zu kalkulieren und einen Wohnungsbestand in der notwendigen Qualität und Quantität vorzuhalten.

Im Saale-Orla-Kreis gibt es ein sehr großes Spektrum an Mietobjekten in verschiedenen Größen und Ausstattungsvarianten; einerseits von den regionalen Wohnungsunternehmen, andererseits von privaten Vermietern, die stets für ein möglichst umfassendes Gesamtpaket sorgen sollen. Als Mieter wünscht man sich neben Balkon oder Aufzug im Haus gern ein attraktives Umfeld mit Grünanlagen, Stellplätzen, Spiel- und Sportanlagen oder Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Und natürlich soll auch der Preis stimmen – das allerdings für beide Seiten, denn auch das Bereitstellen von Wohnraum muss wirtschaftlich sein.

Grundsätzlich kann man festhalten, dass es sich im ländlichen Raum nach wie vor deutlich günstiger wohnen lässt als in den Ballungszentren wie Jena oder Erfurt. Zudem bietet sich der Saale-Orla-Kreis mit seiner verkehrsgünstigen Anbindung als idealer Lebensmittelpunkt für Pendlerinnen und Pendler an.

Ein Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgegebenen Varianten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Mit dem vorliegenden Mietspiegel des Saale-Orla-Kreises soll eine Orientierung auf dem Markt der Miet-Möglichkeiten gegeben werden.

Zu diesem Zweck gibt es eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Der Mietspiegel soll als Entscheidungshilfe dienen, um Streitigkeiten und Konfliktfälle zu vermeiden. Die Erstellung der Bewertungskriterien sowie Zu- und Abschläge haben sich durch eine umfassende Mitwirkung von Vermietern, Mieterverbänden und Kommunen ergeben. Dabei wurden von allen Beteiligten die vorherrschenden Gegebenheiten und Ansprüche an Wohnraum sowie dessen Mietpreise detailliert geprüft. Die erreichten Ergebnisse wurden im Bereich Wohnungsbauförderung des Landratsamtes zusammengefasst und in Form des vorliegenden Mietspiegels zur allgemeinen Nutzung erstellt.

Mein persönlicher Dank gilt allen, die sich aktiv an der Erarbeitung dieser für Mieter und Vermieter gleichermaßen wichtigen Orientierungshilfe eingebracht haben. Ich hoffe, dass die zielgerichtete Anwendung des Mietspiegels zum Finden vieler einvernehmlicher Lösungen bei der Vermietung von Wohnraum im Saale-Orla-Kreis beiträgt und gleichermaßen dafür sorgt, Streitfällen vorzubeugen.

Thomas Fügmann
Landrat des Saale-Orla-Kreises

1 Hinweise zum Mietspiegel für den Saale-Orla-Kreis

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Der einfache Mietspiegel ist im § 558 c BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) geregelt. Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB (siehe Anlage 1).

1.2 Erstellung

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte durch das **Landratsamt des Saale-Orla-Kreises – Fachdienst Wirtschaft, Kultur, Tourismus** unter fachlicher Beteiligung von:

- Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH
- WohnRing AG Neustadt (Orla)
- ImmoService Neustadt (Orla) GmbH
- Schleizer Wohnungsgesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG
- Wohnungsbaugesellschaft Bad Lobenstein mbH
- Wohnungsgesellschaft Hirschberg mbH
- Stadt Gefell
- Stadt Tanna
- Gemeinde Krölpa
- Gemeinde Rosenthal am Rennsteig
- Danny Schindler Immo GmbH
- RTL Immobilien+Dienstleistungen GmbH
- Mieterschutzbund Gera und Umgebung e. V.
- Bund der Wohnungs- und Grundeigentümer KV Bad Lobenstein e. V.
- Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e. V.

Die Erstellung eines Mietspiegels für einen gesamten Landkreis soll keinen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung darstellen. Die einzelnen Kommunen können durchaus auch eigene Mietspiegel erstellen bzw. den vorliegenden Mietspiegel auf Grund von kommunalen Besonderheiten ausgestalten.

Der Aufbau des vorliegenden Mietspiegels und die Anwendung der Zu- und Abschläge ermöglichen den Anwendern einen Vergleich der Mietsituation in der Stadt mit dem Umland. Hinzu kommt ein, der vorhandenen Infrastruktur entsprechendes, relativ ausgeglichenes Mietniveau im Saale-Orla-Kreis.

1.3 Aufgaben und Ziel

Der Mietspiegel dient als Orientierung bei der Bestimmung der ortsüblichen Entgelte für Wohnraum bei Neuvermietung. Das Hauptanwendungsfeld ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Der Mietspiegel bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Datenbasis ab und ermöglicht eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Für den Mieter ist der Mietspiegel eine Möglichkeit festzustellen, ob der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete eingehalten hat. Mietspiegel können auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und Mietwucher nach § 291 Strafgesetzbuch sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

1.4 Anwendbarkeit

Der Mietspiegel setzt keine Mietpreise fest. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er ist **nicht** anwendbar für Wohnungen:

1. welche mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind und deshalb einer Preisbindung unterliegen,
2. die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-/Pflege- oder sonstigen Heimen sind,
3. ohne Heizung oder
4. die lediglich kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen).

Im vorliegenden Mietspiegel werden lediglich die Grundmieten (Nettokaltmiete), ohne Betriebs- und Heizkosten, ausgewiesen. Die Vereinbarungen über Betriebskosten sind in § 556 BGB geregelt.

2 Bewertung einer Wohnung

Die in den bisherigen Mietspiegeln festgelegten Vergleichsmerkmale einer Wohnung haben sich bewährt und werden auch im aktuellen Mietspiegel des Saale-Orla-Kreises beibehalten. Es werden folgende Vergleichsmerkmale einer Wohnung zur Bestimmung der ortsüblichen Miete herangezogen:

- Wohnungsgröße
- Baualter
- Ausstattung der Wohnung
- (energetische) Beschaffenheit des Gebäudes
- Wohnlage

2.1 Wohnungsgröße

Für diesen Mietspiegel werden die Wohnungen in drei Größenklassen eingeteilt: kleiner als 45 m², 45 m² bis 70 m² sowie größer als 70 m².

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der Zweiten Berechnungsverordnung, Teil IV Wohnflächenberechnung, § 42 bzw. ab 01.01.2004 bei Neuberechnungen auf der Grundlage der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV).

2.2 Baualter

Das Baualter beeinflusst wesentlich die Bauweise, die Qualität und Art der Wandbaustoffe sowie den (energetischen) Baustandard. Die Einteilung in Baualtersklassen erfolgt für diesen Mietspiegel nach wesentlichen systematischen Einflüssen in Form von veränderten gesetzlichen Vorgaben (z.B. TGL, EnEV 2014) oder technischen Entwicklungen (Qualität und Verfügbarkeit der Baustoffe).

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in diesem Mietspiegel ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (Fertigstellung) maßgebend.

Bei Wiederaufbau / -herstellung nach starker Beschädigung oder Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse (z.B. Brand, Krieg), Ausbau oder Erweiterung (z.B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in die Baualtersklasse die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.

Durch eine grundlegende Sanierung erfolgt keine Änderung des Baujahres des Gebäudes.

2.3 Nettokaltmiete nach Baualters- und Wohnungsgrößenklassen

Übersicht über die im Saale-Orla-Kreis ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmiete in Euro/m²) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:

		Wohnfläche		
		kleiner 45 m ²	45 bis 70 m ²	größer 70 m ²
Baujahr	bis 1949	5,74	5,43	5,24
	1950 bis 1991	5,64	5,22	5,03
	1992 bis 2013	5,88	5,55	5,34
	ab 2014	-	10,20	9,83

Erläuterung:

Die ausgewiesenen Werte können bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht isoliert, sondern immer nur im Zusammenhang mit den möglichen Zu- und Abschlägen betrachtet werden.

Jedes Tabellenfeld enthält den statistischen Durchschnittswert der Nettokaltmiete in Euro/m² pro Monat im freifinanzierten Wohnungsbau. Zur Ermittlung des statistischen Durchschnittswertes werden alle Nettokaltmieten zusammenaddiert und durch die Summe aller Quadratmeter geteilt. Diese Berechnung erfolgt in jedem Tabellenfeld separat.

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten. Ebenso sind Möblierungszuschläge (z.B. für eine Einbauküche oder komplette Möblierung) nicht in den hier ausgewiesenen Nettokaltmieten enthalten.

2.4 Zu- und Abschläge für Wohnlage, Beschaffenheit und Ausstattung

Die Feststellung, ob eine Wohnung einen Zu- oder Abschlag für ihre Wohnlage, Beschaffenheit und Ausstattung erhält, kann mit Hilfe der folgenden Aufstellung getroffen werden. Dabei sind nur solche wohnwerterhöhenden Kriterien zu berücksichtigen, die durch den Vermieter finanziert wurden.

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt nach der Anzahl der Einwohner, da sich erfahrungsgemäß die Infrastruktur der Ortschaft bzw. des Ortsteiles, in dem sich die Wohnung befindet, angepasst hat.

Die zutreffenden Zu- oder Abschläge sind zu verrechnen.

2.4.1 Mögliche Wohnwerterhöhende Kriterien

Wohnwerterhöhende Kriterien	Zuschlag Euro / m ²	Erläuterung
Wohnkomfort und Ausstattung		
Wohnung in Gebäude bis max. vier WE	0,30	
Gebäude mit Aufzug oder Treppenlift	0,30	für Wohnungen im Erdgeschoss gilt der Zuschlag nur, wenn der Aufzug bis Keller und Boden fährt
Bad mit Badewanne und separater Dusche	0,10	
Außenrollläden an Fenstern/ schließbare Fensterläden	0,10	auch Sicht- und Sonnenschutz wie Jalousien, Sonnensegel o.ä.
zweites separates WC vorhanden	0,10	in der Wohnung, z.B. Gäste-WC
überwiegend hochwertiger Bodenbelag in gutem Zustand	0,30	mehr als 50% bezogen auf die Wohnfläche
Kamin, Kaminofen oder Kachelofen	0,20	zusätzlich zur Sammelheizung
barrierearm	0,30	mindestens bodengleiche Dusche, rollstuhlbreite Türen und barrierefreier Zugang zur Wohnung
Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Dachterrasse	0,30	
Garten zur alleinigen, kostenfreien Nutzung	0,30	
Wohnungsgebundener kostenfreier PKW-Stellplatz	0,10	
Einbauküche	0,15	vom Vermieter mit Einbauküche (EBK) ausgestattet
voll möblierte Wohnung	0,40	ganz oder zumindest überwiegend mit wesentlichen Einrichtungsgegenständen (EBK, Stühle, Tisch, Schrank, Bett etc.) ausgestattet
Energetische Kriterien		
Endenergieverbrauchswert bis 75 kWh	0,30	gemäß Energieverbrauchsausweis (entspricht Energieeffizienzklasse B und besser)
Endenergieverbrauchswert 75 bis < 100 kWh	0,20	gemäß Energieverbrauchsausweis (entspricht Energieeffizienzklasse C)
Wohnlage		
gehobene Wohnlage	0,15	z.B. begrüntes Wohnumfeld, aufgelockerte/ offene Bebauung, Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung
geringe Umweltbeeinträchtigung	0,10	überwiegend Anliegerverkehr, keine Beeinträchtigung durch Straßen- und Industrielärm, Abgase und Gerüche
Ortschaft mit über 5.000 Einwohner	0,50	amtliche Einwohnerzahl im Jahr 2021 (betrifft: Bad Lobenstein, Neustadt an der Orla, Pößneck, Schleiz)

2.4.2 Mögliche Wohnwertmindernde Kriterien

Wohnwertmindernde Kriterien	Abschlag Euro / m ²	Erläuterung
Wohnkomfort und Ausstattung		
ohne Aufzug	-0,20	nur für Wohnungen ab dem 5. Obergeschoss
Bad ohne Fenster	-0,10	
Küche ohne Fenster	-0,10	
keine Warmwasser-Bereitung	-0,50	
ungünstiger Grundriss	-0,10	z.B. Durchgangszimmer, gefangener Raum
keine Abstellmöglichkeit außerhalb der Wohnung	-0,10	kein Keller, Boden oder Schuppen zur alleinigen Nutzung
Energetische Kriterien		
Endenergieverbrauchswert > 160 bis 200 kWh	-0,10	gemäß Energieverbrauchsausweis (entspricht Energieeffizienzklasse F)
Endenergieverbrauchswert > 200 bis 250 kWh	-0,20	gemäß Energieverbrauchsausweis (entspricht Energieeffizienzklasse G)
Endenergieverbrauchswert > 250 kWh	-0,30	gemäß Energieverbrauchsausweis (entspricht Energieeffizienzklasse H und schlechter)
Wohnlage		
einfache Wohnlage	-0,15	z.B. keine Begrünung, verdichtete Bebauung, Versorgungseinrichtungen schlecht erreichbar
starke Umweltbeeinträchtigung	-0,10	dauerhafte Beeinträchtigung durch Straßen- und Industrielärm, Abgase und Gerüche
Ortschaft mit 300 bis 1.000 Einwohner	-0,10	amtliche Einwohnerzahl im Jahr 2021
Ortschaft unter 300 Einwohner	-0,20	amtliche Einwohnerzahl im Jahr 2021

Auszug aus dem Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Auszug)

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungs-verlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) 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 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

§ 558 a 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 (§§ 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) (Bezug auf qualifizierten Mietspiegel)
- (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 alter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 b Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach 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 Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

Seit 01.01.2004 ist eine **neue Wohnflächenverordnung** in Kraft, welche die bisher geltenden §§ 42 bis 44 der **Zweiten Berechnungsverordnung** ersetzt.

Wurde die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung berechnet, bleibt es bei dieser Berechnung. Falls aber in diesen Fällen nach dem 31.12.2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, ist die neue Wohnflächenverordnung anzuwenden.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

§ 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 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 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.