



Mietspiegel der Großen Kreisstadt Coswig

**für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.01.2017
(Fortschreibung bis 31.12.2020)**

Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Meißen und Umgebung e. V.
- WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig
- Haus & Grund Dresden e. V., Regionalverband privater Hauseigentümer und Vermieter
- Elbgau-Immobilien-Boedeker Coswig
- Eichler-Findus Hausverwaltung Niederlassung Dresden
- Sachkundige Einwohner als Vertreter der Fraktionen des Coswiger Stadtrates
- Stadtverwaltung Coswig

Mietspiegel – ein Instrument für Mieter und Vermieter

Mit dem Coswiger 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 Coswig gibt.

Hohe datenschutzrechtliche Anforderungen und geringere Datenmengen zu Neuvermietungen und Mietpreisänderungen in den letzten vier 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 Coswig 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 01.01.2017 bis 31.12.2020 gültig.

Anwendung des Mietspiegels

Im Coswiger Mietspiegel sind die ortsüblichen Vergleichsmieten von Coswig 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 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.

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 Coswiger Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

<i>Größenklassen</i>	bis 45 m ²
	bis 60 m ²
	bis 75 m ²
	ab 75,01 m ²

Beschaffenheit

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

<i>Baujahre</i>	bis 1948
	1949 – 02.10.1990
	ab 03.10.1990

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

Die vorliegenden Daten für die Erstellung des Coswiger Mietspiegels reichen nicht aus, um den Einfluss der Lage auf den Mietpreis zu ermitteln und eine Wohnlagekarte zu erarbeiten. Es ist jedoch unstrittig, dass die Wohnlage einen zunehmend größeren Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Mieten hat.

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

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Zum Nachweis der energetischen Beschaffenheit ist der Energieausweis vorzulegen.

Punktetabelle			
Energieverbrauchskennwerte <i>(Energiebedarf laut Energieausweis) max. 6 Punkte</i>	bis 80 kWh/(m²a)	6	
	81 - 120 kWh/(m²a)	4	
	121 - 150 kWh/(m²a)	2	
	ab 151 kWh/(m²a)	0	6
Ausstattung <i>max. 14 Punkte</i>	Balkon (1), Loggia (1), Terrasse(1), Gartenaußensitzplatz (1)	max. 2	
	Dusche (1) und Wanne (1)	max. 2	
	zweites (Gäste) WC	1	
	Bad mit Fenster	1	
	Fensterbeschattung (Außen)	1	
	einbruchshemmende Wohnungstür (mindestens Dreifachverriegelung)	1	
	Aufzug	1	
	Gemeinschaftsräume (z. Bsp.: Fahrradraum, Trockenraum)	1	
	Keller (1), Abstellraum (1)	max. 2	
	gut erhaltene Hausfassade (1) gut erhaltenes Treppenhaus (1)	max. 2	14
Wohnumfeld <i>max. 4 Punkte</i>	ruhige Lage (ohne erhebliche Lärmbelästigung)	1	
	Gartenmitbenutzung / Kinderspielmöglichkeit / Wäschetrockenplatz	1	
	überwiegend fußläufige Erreichbarkeit (500 m): des ÖPNV, der Versorgung mit Waren des täglich- lichen Bedarfes und sozialer Infrastruktur (Schu- len, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, kulturelle Einrichtungen u. dgl.)	1	
	Stellplatz / Garage (ohne besonderes Entgelt)	1	4
maximale Gesamtpunktzahl			24

Klasse A umfasst den Bereich von: 24 - 15 Punkten

Klasse B umfasst den Bereich von: 14 - 0 Punkten

Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Coswig, gültig vom 01.01.2017 bis 31.12.2020

Baujahr	Wohnungsgröße in m ²	Energieverbrauch, Ausstattung und Lage	
		Klasse	
		A	B
		€/m ²	€/m ²
		24 bis 15 Punkte	14 bis 0 Punkte
bis 1948	bis 45	*	5,11 - 6,00
	bis 60	*	4,60 - 5,76
	bis 75	*	4,80 - 5,95
	ab 75,01	*	4,60 - 6,25
ab 1949	bis 45	5,01 - 5,83	5,18 - 5,50
bis 02.10.1990	bis 60	5,00 - 6,64	4,67 - 5,78
	bis 75	5,04 - 6,53	4,36 - 6,05
	ab 75,01	5,00 - 6,51	4,84 - 5,36
ab 03.10.1990	bis 45	5,64 - 6,52	5,00 - 5,88
	bis 60	5,54 - 6,50	5,09 - 6,20
	bis 75	5,49 - 6,20	5,00 - 6,20
	ab 75,01	5,10 - 6,84	5,14 - 6,20

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