

# Mietspiegel der Stadt Gröditz



(für nicht öffentlich geförderten Wohnraum)

ab 1. Oktober 2024



## Erstellt durch:

- Stadtverwaltung Gröditz
- Grit und Henry Wendt
- Kommunale Wohnungsgesellschaft Gröditz mbH
- Wohnungsgenossenschaft Gröditz eG
- Gröditzer Wohnbau eG

**Der Mietspiegel ist ein Instrument für Mieter und Vermieter.**

Mit dem Gröditzer Mietspiegel wird eine Mietpreisübersicht für nicht preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung gestellt, die Mietern und Vermietern Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten in der der Stadt Gröditz mit seinen Ortsteilen gibt.

Nach § 558 ff BGB kann die ortsübliche Vergleichsmiete durch:

1. einen Mietspiegel (§558c, §558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen) ermittelt werden.

## **Anwendung des Mietspiegels**

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Stadtverwaltung und/oder von Interessenvertretern oder Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (§ 558 c BGB). Er widerspiegelt die gezahlten Mieten in Gröditz im Januar 2024 für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Nettokaltmiete zu vereinbaren.

Bei einem Mieterhöhungsverlangen sind vom Vermieter zwei Höchstgrenzen, die Kappungsgrenze und die ortsübliche Vergleichsmiete, nicht zu überschreiten. Für die Kappungsgrenze gilt, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20% erhöht werden darf (§ 558 Abs. 3BGB)

Mietspiegel sollen im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

## **Art der Wohnung**

Dieses Merkmal ist die Gebäudeart (Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäuser). 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).

Größenklassen:

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

## **Baualter**

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

<u>Baujahre:</u>	bis 1945
	1946 bis 02.10.1990
	ab 03.10.1990

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

- a) Die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation und energetischer 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 Aufwandes erfordert.

## **Ausstattung**

Maßgeblich sind 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.

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

## **Lage**

Der Punktwert der Wohnanlage ist dem als Anlage 2 beigefügten Wohnanlagenverzeichnis zu entnehmen.

## **Energetische Ausstattung und Beschaffenheit**

Zum Nachweis der energetischen Beschaffenheit ist der Energieausweis vorzulegen.

## Mietspiegel der Stadt Gröditz ab 01.10.2024

Baujahr	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Wohnlage, Wohnungsausstattung, Beschaffenheit,	
		Klasse	
		A (gut) in Euro/ m <sup>2</sup>	B (mittel) in Euro/m <sup>2</sup>
Bis 1945	bis 45,9	5,30 – 7,30	4,90 – 5,30
	46- 60,9	5,30 – 7,30	4,90 – 5,30
	61- 75,9	5,30 – 7,30	4,90 – 5,30
	76- 90,9	5,30 – 7,30	4,90 – 5,30
	ab 91,0	5,30 – 7,30	4,90 – 5,30
1946 – 02.10.1990	bis 45,9	4,50 – 7,50	4,40 – 5,30
	46- 60,9	4,50 – 7,50	4,40 – 5,30
	61- 75,9	4,50 – 7,50	4,40 – 5,30
	76- 90,9	4,50 – 7,50	4,40 – 5,30
	ab 91,0	4,50 – 7,50	4,40 – 5,30
ab 03.10.1990	bis 45,9	6,00 – 8,50	4,20 – 5,30
	46- 60,9	6,00 – 8,50	4,20 – 5,30
	61- 75,9	6,00 – 8,50	4,20 – 5,30
	76- 90,9	6,00 – 8,50	4,20 – 5,30
	ab 91,0	6,00 – 8,50	4,20 – 5,30

17.09.2024

Datum

Enrico Münch (Bürgermeister)/Stadt Gröditz

17.09.2024

Datum

Grit Wendt

17.09.2024

Datum

Henry Wendt

17.09.2024

Datum

Ronald Schulze (Geschäftsführer) / Kommunale Wohnungsgesellschaft Gröditz mbH

Kommunale Wohnungs-  
Gesellschaft Gröditz mbH  
Graf-Dalla-von-Linledel-Str. 2  
01609 Gröditz  
Tel. 035263-3737 Fax 035263-3736  
Internet: www.kwg-wohnen.de  
eMail: info@kwg-wohnen.de

17.09.2024

  
Wohnungsgenossenschaft  
Gröditz eG  
Franz-Liszt-Straße 11  
01609 Gröditz

Datum

Falk Ebert (Vorstand) / Wohnungsgenossenschaft Gröditz eG

17.9.2024

  
Wohnungsgenossenschaft  
Gröditz eG  
Franz-Liszt-Straße 11  
01609 Gröditz

Datum

Gabriele Becker (Vorstand) / Wohnungsgenossenschaft Gröditz eG

Gröditzter Wohnbau eG  
Rathausstraße 2  
01609 Gröditz  
Tel. (035263) 68830 · Fax 68833

17.09.24

Datum

Anett Karl (Vorstand) / Gröditzter Wohnbau eG

Gröditzter Wohnbau eG  
Rathausstraße 2  
01609 Gröditz  
Tel. (035263) 68830 · Fax 68833

17.09.24

Datum

Marit Preußner (Vorstand) / Gröditzter Wohnbau eG

## Anlage 1    Ausstattungsmerkmale der Wohnung

<b>Punktetabelle</b>		
Energieverbrauchswerte	<b>6</b>	bis 80 kWh(m <sup>2</sup> a)
	4	81-120 kWh(m <sup>2</sup> a)
	2	120-140 kWh(m <sup>2</sup> a)
	0	ab 141 kWh(m <sup>2</sup> a)
Ausstattung der Wohnung und des Hauses	<b>1</b>	Balkon, Loggia, Terasse, Garten
	<b>2</b>	Dusche(1), Wanne(1)
	<b>1</b>	Bad mit Fenster
	<b>1</b>	Fußbodenheizung
	<b>1</b>	Fussbodenbelag
	<b>1</b>	Raufaser weiss tapeziert
	<b>1</b>	Telefon Internetanschluss
	<b>1</b>	Wechselsprechanlage
	<b>1</b>	Gemeinschaftsräume Fahrradkeller Trockenraum
	<b>1</b>	Keller
	<b>1</b>	Schuppen
	<b>1</b>	Abstellraum
	<b>1</b>	gut erhaltene Hausfassade
	<b>1</b>	gut erhaltenes Treppenhaus
	<b>1</b>	Garten, Kinderspielplatz, Wäscheplatz
	<b>1</b>	Stellplatz Garage
	<b>1</b>	Aufzug
Wohnlage	3	mittlere Wohnlage
	<b>5</b>	gute Wohnlage
maximale Punktzahl	<b>29</b>	
<b>Klasse A</b>		<b>21 bis 29 Punkte</b>
<b>Klasse B</b>		<b>0 bis 20 Punkte</b>

**Anlage 2** Wohnanlagenverzeichnis (Seite 1 von 2)

<b>Straßenname</b>		<b>Mittlere Wohnlage Punkte</b>	<b>Gute Wohnlage Punkte</b>
Adolf-Ledebur-Straße		3	
Eduard-Maurer-Straße		3	
Friedrich-Gottlob-Keller-Straße		3	
Mozartallee		3	
Franz-Liszt-Straße		3	
Johann-Sebastian-Bach-Straße		3	
Ludwig-v.-Beethoven-Straße		3	
Robert-Schumann-Straße		3	
Alte Kolonie			5
Feldstraße			5
Gartenstraße			5
Am Garteneck			5
Am Kanal			5
Fröbelstraße			5
Lessingstraße			5
Schwarzer Weg			5
Bahnhofstraße			5
Am Bauhof			5
Am Güterbahnhof			5
Pilstergasse			5
Poststraße			5
Marktstraße			5
Graf-Detlef-v.-Einsiedel-Straße			5
Rathausstraße			5
Anton-Günther-Weg			5
Schulstraße			5
Kapellenweg			5
Goethestraße			5

**Anlage 2** Wohnanlagenverzeichnis (Seite 2 von 2)

<b>Straßenname</b>		<b>Mittlere Wohnlage Punkte</b>	<b>Gute Wohnlage Punkte</b>
Am Nordrand			5
Elsterwerdaer Straße			5
Friedrich-Schiller-Straße			5
Heinrich-v.-Kleist-Straße			5
Kurze Straße			5
Lange Straße			5
Am alten Stadion			5
Amselweg			5
An der Gartenanlage			5
Drosselweg			5
Siedlerweg			5
Stolzenhainer Straße			5
Straße der Befreiung			5
Stiller Winkel			5
Pappelweg			
Am Sportzentrum			5
Am Eichenhain			5
Waldweg			5
Albert-Niethammer-Straße			5
Riesaer Straße		3	
Reppiser Straße		3	
Großenhainer Straße		3	
Hauptstraße		3	
Windmühlenstraße			5
Nauwalder Straße			5
Lindenweg			5