

Mietpreisspiegel

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558c BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau. Er wird von Städten (selten auch von größeren Gemeinden) in Zusammenarbeit mit einschlägigen Interessengruppen (z.B. Mieter- und Vermieterverbände, Immobilienmakler usw.) aufgestellt und bezieht sich räumlich auf die jeweilige Stadt oder Gemeinde.

Je nach den örtlichen Gegebenheiten enthält ein Mietspiegel verschiedene Kategorien mit unterschiedlichen Ausprägungen, mit deren Hilfe die Eigenschaften einer Wohnung im Geltungsbereich des Mietspiegels beschrieben werden und die bei der Abschätzung des üblichen Mietzinses herangezogen werden können. Solche Kategorien und mögliche Ausprägungen sind z.B.: Stadtbezirk, in dem sich die Wohnung befindet Lage des Hauses (Verkehrslärm, ÖPNV-Anbindung, öffentliche Infrastruktur, Bebauungsdichte, Umgebungsvegetation usw.) Baujahr des Hauses Qualität der Wohnungsausstattung (Ofen- oder Zentralheizung, Innen- oder Außentoilette, Parkettboden, schalldämmende Fenster usw.) Der Mietspiegel enthält Anweisungen, wie die verschiedenen Eigenschaften und Ausstattungsmerkmale einer Wohnung zu bewerten sind und sich somit auf den Mietzins einer vergleichbaren Wohnung auswirken. Für eine nach den vorgesehenen Kategorien eingruppierte Wohnung weist der Mietspiegel dann den durchschnittlichen Mietzins und die dem Mietspiegel zugrundeliegende Mietzinsspanne für eine so klassifizierte Wohnung aus. Ausgehend von einem konkreten Wohnungsangebot lässt sich dann bestimmen, ob der verlangte Mietzins ortsüblich und angemessen ist oder nicht.

Als Anbieter einer Wohnung wiederum kann man den Mietspiegel dazu benutzen, um den ungefähren Mietzins abzuschätzen, zu dem man die anzubietende Wohnung vermutlich vermieten kann. Bei Streitigkeiten über ein Mieterhöhungsverlangen können beide Parteien den Mietspiegel dazu heranziehen, um die Richtigkeit der eigenen Position zu beweisen. Die im Mietspiegel enthaltenen Angaben gelten dabei auch im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung als Beweismittel. Wurde in einer Gemeinde kein Mietspiegel aufgestellt, müssen die streitenden Parteien stattdessen drei vergleichbare Mietwohnungen ermitteln und als Beweisgrundlage einbringen.

Daneben gibt es den qualifizierten Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet und von Interessenvertretern der Vermieter (zum Beispiel Haus und Grund e.V.) und der Mieter (zum Beispiel der örtliche Mieterverein) anerkannt wird (§ 558d BGB).

Quelle: WWW.MIETPREISSPIEGEL.NET

Thüringen:

Stadt	Altbau bis einschl. 1948	Altbau ab 1949	Neubau
Altenburg	3,25 Euro	3,50 Euro	4,50 Euro
Apolda	3,00 Euro	3,25 Euro	4,50 Euro
Eisenach	4,00 Euro	4,00 Euro	5,25 Euro
Eisenberg	3,00 Euro	3,75 Euro	5,00 Euro
Erfurt	4,80 Euro	5,35 Euro	5,50 Euro
Gera	3,50 Euro	4,50 Euro	5,75 Euro
Gotha	3,50 Euro	4,40 Euro	5,50 Euro
Greiz	3,50 Euro	3,75 Euro	5,00 Euro
Ilmenau	4,50 Euro	4,75 Euro	5,75 Euro
Jena	5,00 Euro	5,25 Euro	6,80 Euro
Meiningen	4,10 Euro	4,25 Euro	4,45 Euro
Mühlhausen	3,87 Euro	4,37 Euro	4,87 Euro
Nordhausen	3,50 Euro	3,75 Euro	4,75 Euro
Saalfeld	k. A	3,50 Euro	3,80 Euro
Sömmerda	4,00 Euro	4,50 Euro	5,00 Euro
Sondershausen	4,00 Euro	4,00 Euro	k. A
Suhl	4,00 Euro	4,55 Euro	5,85 Euro
Weimar	4,25 Euro	4,75 Euro	6,00 Euro

Betriebskostenspiegel für Thüringen (Datenerfassung 2006 für das Jahr 2005)

Art der Betriebskosten	Euro pro qm pro Monat
Grundsteuer	0,12 Euro
Wasser inkl. Abwasser	0,37 Euro
Heizung	0,71 Euro
Warmwasser	0,19 Euro
Aufzug	0,09 Euro
Straßenreinigung	0,05 Euro
Müllbeseitigung	0,14 Euro
Gebäudereinigung	0,10 Euro
Gartenpflege	0,07 Euro
Allgemein Strom	0,09 Euro
Schornsteinreinigung	0,02 Euro
Versicherungen	0,08 Euro
Hauswart	0,13 Euro
Antenne/Kabel	0,12 Euro
Sonstiges	0,04 Euro
SUMME	2,32 Euro