

# Wohnraummietpiegel der Großen Kreisstadt Radebeul

für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.12.2017

Gemeinsam erstellt von:  
Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.  
Haus & Grund Dresden e.V.  
Radebeuler Wohnungsunternehmen  
Sachverständige und Gutachter der Wohnungswirtschaft  
Stadtverwaltung Radebeul

## Mietspiegel – ein Instrument für Mieter und Vermieter

Mit dem Radebeuler Mietspiegel wird eine Mietpreisübersicht für nicht preisgebundenen Wohnraum zur Verfügung gestellt, die Mietern und Vermietern Auskunft über die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Großen Kreisstadt Radebeul gibt. Hohe datenschutzrechtliche Anforderungen und geringere Datenmengen zu Neuvermietungen und Mietpreisänderungen ließen die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB nicht zu. Die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Partner sind sich jedoch einig, dass für die Große Kreisstadt Radebeul 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 (§558c, § 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten

- und vereidigten Sachverständigen oder
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 01.12.2017 bis 30.11.2019 gültig.**  
Vereinbart am 01.09.2017

*Jens Beck, Sachverständiger,  
Vorsitzender der Arbeitsgruppe*

*Petra Becker, Geschäftsführerin Mieterverein Dresden e.V.,  
Mietervertreter*

*Christian Rietschel, Vorsitzender des  
Regionalverbandes Haus + Grund Dresden e.V.,  
Vermietervertreter*

## Mietpreistabelle für Mehrfamilienhäuser:

| Wohnraummietpiegel 2017 – Mehrfamilienhäuser                             |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |
|--|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro (Stichtag 01.01.2017) |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |
| Baujahr  |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |
| Ausstattungs-klasse  | bis 1918              |                           |                         | 1919 – 1947           |                           |                         | 1948 – 1970           |                           |                         | 1971 – 1990           |                           |                         | 1991 – 2004           |                           |                         | ab 2005               |                           |                         |
|  | bis 60 m <sup>2</sup> | 60 bis 100 m <sup>2</sup> | über 100 m <sup>2</sup> | bis 60 m <sup>2</sup> | 60 bis 100 m <sup>2</sup> | über 100 m <sup>2</sup> | bis 60 m <sup>2</sup> | 60 bis 100 m <sup>2</sup> | über 100 m <sup>2</sup> | bis 60 m <sup>2</sup> | 60 bis 100 m <sup>2</sup> | über 100 m <sup>2</sup> | bis 60 m <sup>2</sup> | 60 bis 100 m <sup>2</sup> | über 100 m <sup>2</sup> | bis 60 m <sup>2</sup> | 60 bis 100 m <sup>2</sup> | über 100 m <sup>2</sup> |
| 1  |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |
| 2  |                       |                           |                         | 3,65 – 4,45<br>4,10   |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |
| 3  | 4,60 – 5,20<br>4,90   |                           |                         | 3,80 – 5,05<br>4,60   |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |
| 4  | 5,30 – 6,50<br>5,75   | 5,25 – 7,05<br>5,95       | 5,40 – 7,60<br>6,55     | 5,10 – 5,40<br>5,15   | 4,40 – 6,15<br>5,50       |                         |                       |                           | 5,35 – 5,70<br>5,40     |                       | 5,50 – 6,00<br>5,70       |                         |                       |                           |                         |                       |                           |                         |
| 5  | 5,50 – 6,55<br>6,20   | 5,80 – 7,35<br>6,80       | 6,50 – 7,70<br>7,15     | 5,35 – 5,80<br>5,50   | 5,25 – 6,15<br>5,70       | 5,50 – 7,25<br>6,20     | 5,60 – 5,80<br>5,65   |                           |                         | 5,60 – 6,65<br>5,90   |                           |                         | 5,70 – 7,50<br>6,50   | 5,70 – 7,15<br>6,35       |                         |                       | 8,25 – 10,30<br>9,00      |                         |

### Anwendung des Mietspiegels für Mehrfamilienhäuser

Im Radebeuler Mietspiegel sind die ortsüblichen Vergleichsmieten in Radebeul 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 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 Radebeuler Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

|               |        |  |
|---------------|--------|--|
| Größenklassen | klein  | bis 60 m <sup>2</sup>                  |
|               | mittel | 60 m <sup>2</sup> – 100 m <sup>2</sup> |
|               | groß   | über 100 m <sup>2</sup>                |

### Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird an Hand der ausgewiesenen Baujahre der Gebäude beschrieben. Folgende Baualtersklassifizierung liegt dem Mietspiegel zu Grunde:  
Baujahre bis 1918, Baujahre 1919 – 1947

