

I. Allgemeines

Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, insbesondere § 558a Abs. 2 Ziff. 1 und § 558c Abs. 1 BGB.

Das BGB erlaubt in § 558a Abs. 2 die Begründung von Mieterhöhungen unter Zugrundelegung auf

- die Bezugnahme eines Mietspiegels (§§ 558c, 558d BGB)
- einer Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB)
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- sowie entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen)

Der Mietspiegel eignet sich, unter Berücksichtigung der Interessen der Mieter als auch Vermieter, eine sinnvolle Einigung über die Miethöhe zu erzielen und Mietwucher zu verhindern. Er ermöglicht dem Vermieter, berechnete Mieterhöhungen durchzusetzen, und kann als Anhaltspunkt und Rahmen für Neuvertragsabschlüsse dienen.

Vor Gericht ist eine Nutzung des Mietspiegels als Beweismittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und für Buß- und Strafverfahren wegen unzulässiger Mietpreisüberschreitungen möglich.

Die Tabellen dieses Mietspiegels sind selbsterklärend; durch die Zeilen- und Spaltenbezeichnungen bzw. die Formulierung im Punkt III.

II. Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt als Richtlinie im Stadtgebiet der Stadt Naumburg (Saale) einschließlich des Ortsteils Bad Kösen.

- für Wohnungen in Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern

Der Mietspiegel gilt nicht für

- Dienst- oder Werkwohnungen
- gewerblich genutzten Wohnraum
- möbliert vermieteten Wohnraum in der Wohnung des Vermieters
- preisgebundene Wohnungen

III. Tabelleninhalt der Mietspiegeltabelle

In der Tabelle „Mietspiegel der Stadt Naumburg (Saale)“ enthaltene Von-Bis-Spannen sind Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro. Die Nettokaltmieten verstehen sich als Quadratmeterpreise ohne Betriebs- und Heizkosten.

Die Anwendung der Mietspiegeltabelle setzt voraus, dass die Wohnung über eine Heizungsanlage (Zentralheizung, Etagenheizung, Fernwärmeheizung oder vergleichbar) sowie ein Bad oder eine Dusche verfügt.

Heizungsanlage und Bad oder Dusche sowie die nachfolgend genannten Ausstattungsmerkmale müssen vom Vermieter gestellt worden sein.

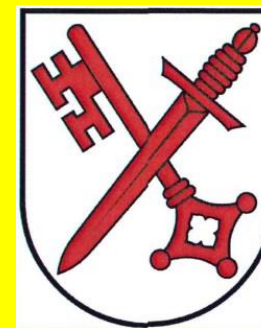
Ausstattungsmerkmale sind:

1. Garage **oder** Tiefgarage **oder** KFZ-Stellplatz als Bestandteil des Mietvertrages
2. Warmwasserversorgung
3. Teppichboden **oder** Parkett bzw. Laminat **oder** PVC-Fußbodenbelag **oder** Bodenfliesen in mindestens zwei Räumen
4. Fenster mit Isolierverglasung
5. im Arbeitsbereich geflieste Küche,
6. Bad bzw. Dusche/Badewanne im Wandbereich gefliest
7. Balkon **oder** Loggia **oder** Terrasse/Dachterrasse **oder** Wintergarten **oder** am Grundstück befindlicher Hausgarten als Bestandteil des Mietvertrages
8. Türsprechanlage
9. Rollläden
10. Aufzug

Je nach Anzahl der vorhandenen Ausstattungsmerkmale und Wohnungsgröße ist eine Einordnung in die Mietspiegeltabelle vorzunehmen.

Mietspiegel der Stadt Naumburg (Saale) 2019/2020

| Wohnfläche | weniger als 4 Ausstattungsmerkmale | 4 oder 5 Ausstattungsmerkmale | mehr als 5 Ausstattungsmerkmale |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| bis 60m ² | 3,87 € – 4,90 € | 4,20 € – 6,01 € | 4,35 € – 6,54 € |
| über 60m ² | 3,87 € – 5,19 € | 3,88 € – 6,05 € | 3,98 € – 7,09 € |



MIETSPIEGEL

2019/2020 der Stadt Naumburg (Saale)

Der Mietspiegel wurde durch eine Arbeitsgruppe unter der Leitung der Stadt Naumburg (Saale) erarbeitet.

Zu dieser Arbeitsgruppe gehören Vertreter

1. der Stadtverwaltung Naumburg (Saale),
2. des Mietervereins im Burgenlandkreis e.V.,
3. der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH,
4. der Wohnungsbaugenossenschaft Naumburg e.G.,
5. des Haus & Grund Naumburg und Umgebung e.V.,
6. der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH

Basis für die Erarbeitung des Mietspiegels bilden Beobachtungen zur Mietentwicklung der letzten vier Jahre in der Stadt Naumburg (Saale).

Dieser Mietspiegel wird durch die an der Erarbeitung Mitwirkenden anerkannt und ist

ab 01. Januar 2019

verbindlich.