

Mietspiegel der Großen Kreisstadt Großenhain

für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.01.2026

Für die besondere Unterstützung von den Vertretungen der Mieter und Vermieter, die bei der Erarbeitung des Mietspiegels erfolgte, bedankt sich die Große Kreisstadt Meißen ausdrücklich bei den Vorständen, Geschäftsführungen und der Mitarbeiterschaft der beteiligten Unternehmen.

Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- Stadtverwaltung Großenhain
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Meißen und Umgebung e. V.
- Großenhainer Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbh
- Wohnungsgenossenschaft Großenhain e.G.
- Kaube-Immobilien Großenhain

Mietspiegel — ein Instrument für Mieter und Vermieter

Mit dem Großenhainer 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 Großenhain gibt.

Hohe datenschutzrechtliche Anforderungen und geringere Datenmengen zu Neuvermietungen und Mietpreisänderungen in den letzten sechs Jahren ließen die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB nicht zu. Des Weiteren ist die Große Kreisstadt Großenhain nicht verpflichtet einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, da die Einwohnerzahl weit unter 50.000 liegt.

Die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Partner sind sich einig, dass für die Große Kreisstadt Großenhain ein einfacher Mietspiegel nach § 558 c BGB erstellt wird, 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 geeigneten 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 01.01.2026 bis 31.12.2027 gültig.

Anwendung des Mietspiegels

Im Großenhainer Mietspiegel sind die ortsüblichen Vergleichsmieten von Großenhain 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 sechs 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.

Anwendungshinweis:

Die Spannen der einzelnen Felder weisen teils eine erhebliche Spreizung auf, verursacht durch sehr unterschiedliche Wohnungsausstattungen. Entsprechend sind Wohnungen mit niedriger Punktzahl im unteren Bereich der jeweiligen Spanne, sehr gut ausgestattete im oberen Bereich einzuordnen. Liegt eine Wohnung also unterhalb des Mittelwertes der Punktestufe, so liegt auch die Miete entsprechend unterhalb des Mittelwertes.

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 Großenhainer Mietspiegel wurden folgende Unterteilungen vorgenommen:

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

Baualter

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

<i>Baujahre</i>	bis 1945
	1946 bis 02.10.1990
	ab 03.10.1990
	ab 01.01.2002

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

- a) die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation und energetische 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 Aufwands erforderte.

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). Werden die grundlegenden Ausstattungsmerkmale Bad, WC und Zentral-/Etagenheizung nicht vom Vermieter bereitgestellt, ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

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

Anlage 1

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Zum Nachweis der energetischen Beschaffenheit ist der Energieausweis vorzulegen.

Bereich	Detailbereich	Bewertungskriterien	Minimale Punkte/ Negativpunkte	Maximale Punkte	Max. PW je Detailbereich	Max. Abzug an Punkten
Energetik (max. 6 Punkte)	Energetik	Energieverbrauchskennwerte	-6	6	6	-6
		Denkmalschutz hindert an Dämmung	2	0		
WE-Ausstattung (max. 13 Punkte)	WE allgemein	Balkon/Loggia/Terrasse, Freisitz	0	2	5	0
		Fensterbeschattung (außen)	0	1		
		Einbruchshemmende Wohnungstür	0	1		
		Internet mit mind. 400 Mbit	0	1		
	Bad	WC, Wanne und Dusche	0	1	5	0
		Barrierearme Dusche	0	1		
		Gäste-WC	0	1		
		Fenster im Bad	0	1		
		Handtuchheizkörper	0	1		
	Fußboden	hochwertiger, strapazierfähiger, langlebiger Fußbodenbelag	0	1	2	0
Fußbodenheizung		0	1			
Gebäude-merkmale (max. 11 Punkte)	Zugänglichkeit	barrierearmer Zugang zu Haus + Wohnung	0	2	3	0
		Aufzug vorhanden?	0	1		
	Erhaltungszustand außen	gut erhaltene Hausfassade	0	1	2	0
		gut erhaltenes Treppenhaus	0	1		
	Gemeinschaftsräume	Trockenraum oder Fahrradraum	0	1	3	0
		Keller, Dachboden, Abstellraum, Schuppen	0	2		
	Außenbereich	Nutz-/Aufenthaltsflächen im Freien, Gartenmitbenutzung, Kinderspielmöglichkeiten; Wäschetrockenplatz	0	2	2	0
		Stellplatz unentgeltlich	0	1	1	0
Lagemerkmale (max. 6 Punkte)	Versorgung	ÖPNV	0	1	3	0
		zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	0	1		
		soziale Infrastruktur (Schulen, Kita, Ärzte, Apotheken, kulturelle Einrichtungen u. dgl.)	0	1		
	Lage	ruhige Lage (mit geringem Verkehrslärm)	0	1	3	0
		angrenzende Frei- und Grünflächen	0	1		
		überwiegend offene Bauweise	0	1		
Gesamt				35	35	-6

Energieverbrauchskennwerte (kWh/m ² a)	Punktebewertung
<= 50	6
<= 75	4
<= 100	2
<= 130	0
<= 160	-2
<= 200	-4
< 200	-6

Klasse A: umfasst den Bereich von: 20 bis 35 Punkten

Klasse B: umfasst den Bereich von: 0 bis < 20 Punkten

Anlage 2

Mietspiegeltabelle der Großen Kreisstadt Großenhain, gültig vom 01.01.2026 bis 31.12.2027

		0 bis < 20 Punkte	0 bis < 20 Punkte	0 bis < 20 Punkte	20 bis 35 Punkte	20 bis 35 Punkte	20 bis 35 Punkte
Baujahr	Wohnungsgröße in m ²	Min. NKM €/m ² mtl.	Ø NKM €/m ² mtl.	Max. NKM €/m ² mtl.	Min. NKM €/m ² mtl.	Ø NKM €/m ² mtl.	Max. NKM €/m ² mtl.
bis 1945	bis 45,99 m ²	5,23	6,01	6,93	5,25	5,25	5,25
bis 1945	46 bis 60,99 m ²	5,38	6,14	7,30	5,97	6,26	6,50
bis 1945	61 bis 75,99 m ²	4,65	6,35	7,00	5,49	5,99	6,33
bis 1945	76 bis 90,99 m ²	5,78	6,45	6,84	6,00	6,15	6,29
bis 1945	ab 91 m ²	5,31	6,89	8,39			
ab 1946 bis 02.10.1990	bis 45,99 m ²	6,05	6,68	7,00	4,90	5,75	7,72
ab 1946 bis 02.10.1990	46 bis 60,99 m ²	5,80	6,49	7,26	4,55	5,51	6,00
ab 1946 bis 02.10.1990	61 bis 75,99 m ²	4,53	6,15	7,30	4,51	5,83	8,00
ab 1946 bis 02.10.1990	76 bis 90,99 m ²	6,00	6,22	6,50	4,55	5,61	7,51
ab 1946 bis 02.10.1990	ab 91 m ²	5,43	6,24	7,54	4,57	4,57	4,57
ab 03.10.1990	bis 45,99 m ²						
ab 03.10.1990	46 bis 60,99 m ²	5,83	6,05	6,30			
ab 03.10.1990	61 bis 75,99 m ²	5,08	6,01	6,84			
ab 03.10.1990	76 bis 90,99 m ²						
ab 03.10.1990	ab 91 m ²						
ab 01.01.2002	bis 45,99 m ²	6,60	6,60	6,60	7,00	7,01	7,03
ab 01.01.2002	46 bis 60,99 m ²				6,80	6,86	7,00
ab 01.01.2002	61 bis 75,99 m ²				7,10	8,40	10,50
ab 01.01.2002	76 bis 90,99 m ²	6,63	6,63	6,63	6,49	7,46	8,50
ab 01.01.2002	ab 91 m ²				7,30	7,94	10,50