

# Der CHEMNITZER MIETSPIEGEL 2024

„Hosentaschen“-Version zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Deiner Wohnung (nach BGB § 558)



## 1. Deine Wohnungsausstattung

Umrande alle Merkmale, die bei Dir zu Hause zutreffen und addiere die dazugehörigen Punkte. Hierbei kann auch eine Minus-Zahl herauskommen.

		Zu-/ Abschlags- ▼ punkte ▼	
▶ Badezimmer	kein Fenster vorhanden	-1	
	Wände oder Fußboden vollständig nicht gefliest	-7	
	(separate) Dusche vorhanden	+4	
	Handtuchwandheizkörper oder 2. Badezimmer od. Gäste-WC vorhanden	+2	
▶ Küche	kein Fenster vorhanden	-2	
	Einbauküche vorhanden (vom Vermieter gestellt)	+5	
	Kochnische (bis 3 m <sup>2</sup> )	-4	
▶ Fußböden	überwiegend ausgestattet mit hochwertigem Bodenbelag (Parkett, Designbelag, Natursteinfußböden, Kork, Fliesen, modernes Linoleum)	+2	
	PVC, Dielen, Teppichboden oder kein vom Vermieter gestellter Belag	-1	
▶ Energieeffizienz	Wärmeerzeugung überwiegend mit Etagenheizung oder Einzelöfen	-6	
	keine wärmegeprägten Außenwände	-6	
▶ Barrierearmut	Barrierearmut vorhanden	+2	
	mindestens <u>drei</u> der nachfolgenden Punkte müssen erfüllt sein:		
	▪ stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür		
	▪ schwellenfreie Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)		
	▪ schwellenarmer* Zugang zum Bad [*Schwelle bis max. 4 cm]		
	▪ schwellenarmer* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse		
	▪ bodengleiche Dusche oder schwellenarmer* Duscheinstieg		
	▪ Vorhandensein eines Personenaufzugs		
▶ Balkon	weder Balkon, Loggia, Terrasse noch Gartenanteil vorhanden	-7	
▶ Abstellraum	kein Abstellraum (z. B. Bodenkammer, Kellerabteil) vorhanden	-5	



## 2. Lage Deiner Wohnung

Umrande alle Merkmale, die bei Deiner Wohnung und dem Wohngebäude zutreffen und addiere die dazugehörigen Punkte. Hierbei kann auch eine Minus-Zahl herauskommen.

▶ Wohnungsanzahl im Gebäude	bis einschließlich 5 Wohnungen (pro Eingang)	+1	
▶ Geschosslage der Wohnung	Erdgeschoss oder Dachgeschoss	-1	
▶ Unmittelbare Wohnumgebung	offene Bebauung (z. B. mit Grünflächen, Ein- und Zweifamilienhäusern)	+3	
▶ Geschosszahl Nachbargebäude	überwiegend 1 bis 3 Geschosse	+1	
▶ Lärmbelastung	keine Belastung (nur Anliegerverkehr; „Tempo 30“-Zone)	+1	
	starke Belastung (starker Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm)	-1	

▶▶▶ Deine Wohnung: Summe aller Zu-/Abschlagspunkte ausrechnen und Faktor analog ermitteln ▼ =

▶ Punkte	-20	-15	-10	-5	0	+5	+10	+15	+20	
▶ Faktor	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	Bsp.: +3 1,03



## 3. Größe Deiner Wohnung | Baujahr des Hauses

Über die Größe Deiner Wohnung und das Baujahr Deines Wohngebäudes kannst Du die Basismiete Deiner Wohnung ermitteln. Umrande den Betrag.

▶		bis 1924	1925-48	1949-69	1970-90	1991-2000	2001-13	ab 2014
▶ unter 40 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		5,74	6,13	6,14	5,10	6,12	6,54	n. v.
▶ 40-55 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		5,47	5,80	5,65	5,01	6,12	6,54	10,84
▶ 55-70 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		5,40	5,66	5,54	5,04	5,84	6,54	9,84
▶ 70-85 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		5,43	5,63	5,53	5,09	5,78	6,54	8,94
▶ 85-100 m		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		5,51	5,69	5,60	5,26	5,84	6,54	8,36
▶ ab 100 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		5,66	5,80	5,75	5,48	5,84	6,54	8,36



## 4. Berechnung Deiner Vergleichsmiete

Jetzt kannst Du die ortsübliche Vergleichsmiete Deiner Wohnung nach BGB § 558 berechnen. Achtung: Diese ist immer eine Spanne!

▶ Berechnung der Vergleichsmiete – Schritt 1 „Vergleichsmiete (Mittelwert)“

<b>Faktor</b>	X	<b>Basismiete</b>	=	<b>Vergleichsmiete (Mittelwert)</b>
(Zu-/Abschlagsfaktor von 1. und 2. übernehmen.)		(Basismiete von 3. übernehmen)		(Der Mittelwert bildet die Basis für die Berechnung der Spannengrenzen.)
	X		=	..... €/m <sup>2</sup> ◀ ◀ ◀ Deine Wohnung

▶ Berechnung der Vergleichsmiete – Schritt 2 „Spannengrenzen“

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach BGB § 558 wird immer mit einer Spanne angegeben.

<b>untere Spanne (-10 %)</b>	<b>obere Spanne (+10 %)</b>
[90 % Deiner Vergleichsmiete [Mittelwert], d. h. Wert x 0,9]	[110 % Deiner Vergleichsmiete [Mittelwert], d. h. Wert x 1,1]
Vergleichsmiete x 0,9 = ..... €/m <sup>2</sup>	Vergleichsmiete x 1,1 = ..... €/m <sup>2</sup>

# Der CHEMNITZER MIETSPIEGEL 2024

„Hosentaschen“-Version zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Deiner Wohnung (nach BGB § 558)



## 1. Deine Wohnungsausstattung **Beispiel: Altbau / 94 m<sup>2</sup>**

Umrande alle Merkmale, die bei Dir zu Hause zutreffen und addiere die dazugehörigen Punkte. Hierbei kann auch eine Minus-Zahl herauskommen.

		Zu-/ Abschlags- ▼ punkte ▼
▶ Badezimmer	kein Fenster vorhanden	-1
	Wände oder Fußboden vollständig nicht gefliest	-7
	(separate) Dusche vorhanden	+4
	Handtuchwandheizkörper oder 2. Badezimmer od. Gäste-WC vorhanden	+2
▶ Küche	kein Fenster vorhanden	-2
	Einbauküche vorhanden (vom Vermieter gestellt)	+5
	Kochnische (bis 3 m <sup>2</sup> )	-4
▶ Fußböden	überwiegend ausgestattet mit hochwertigem Bodenbelag (Parkett, Designbelag, Natursteinfußböden, Kork, Fliesen, modernes Linoleum)	+2
	PVC, Dielen, Teppichboden oder kein vom Vermieter gestellter Belag	-1
▶ Energieeffizienz	Wärmeerzeugung überwiegend mit Etagenheizung oder Einzelöfen	-6
	keine wärmegeprägten Außenwände	-6
▶ Barrierearmut	Barrierearmut vorhanden	+2
	mindestens <u>drei</u> der nachfolgenden Punkte müssen erfüllt sein:	
	▪ stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür	
	▪ schwellenfreie Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)	
	▪ schwellenarmer* Zugang zum Bad [*Schwelle bis max. 4 cm]	
	▪ schwellenarmer* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse	
	▪ bodengleiche Dusche oder schwellenarmer* Duscheinstieg	
	▪ Vorhandensein eines Personenaufzugs	
▶ Balkon	weder Balkon, Loggia, Terrasse noch Gartenanteil vorhanden	-7
▶ Abstellraum	kein Abstellraum (z. B. Bodenkammer, Kellerabteil) vorhanden	-5



## 2. Lage Deiner Wohnung

Umrande alle Merkmale, die bei Deiner Wohnung und dem Wohngebäude zutreffen und addiere die dazugehörigen Punkte. Hierbei kann auch eine Minus-Zahl herauskommen.

▶ Wohnungsanzahl im Gebäude	bis einschließlich 5 Wohnungen (pro Eingang)	+1
▶ Geschosslage der Wohnung	Erdgeschoss oder Dachgeschoss	-1
▶ Unmittelbare Wohnumgebung	offene Bebauung (z. B. mit Grünflächen, Ein- und Zweifamilienhäusern)	+3
▶ Geschosszahl Nachbargebäude	überwiegend 1 bis 3 Geschosse	+1
▶ Lärmbelastung	keine Belastung (nur Anliegerverkehr; „Tempo 30“-Zone)	+1
	starke Belastung (starker Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm)	-1

▶▶▶ Deine Wohnung: Summe aller Zu-/Abschlagspunkte ausrechnen und Faktor analog ermitteln ▼

▶ Punkte	-20	-15	-10	-5	0	+5	+10	+15	+20	<b>+2</b>	Bsp.: +3
▶ Faktor	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	<b>1,02</b>	1,03

Zu-/ Abschlags-  
▼ punkte ▼



## 3. Größe Deiner Wohnung | Baujahr des Hauses

Über die Größe Deiner Wohnung und das Baujahr Deines Wohngebäudes kannst Du die Basismiete Deiner Wohnung ermitteln. Umrande den Betrag.

▶		bis 1924	1925-48	1949-69	1970-90	1991-2000	2001-13	ab 2014
▶ unter 40 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		<b>5,74</b>	<b>6,13</b>	<b>6,14</b>	<b>5,10</b>	<b>6,12</b>	<b>6,54</b>	n. v.
▶ 40-55 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		<b>5,47</b>	<b>5,80</b>	<b>5,65</b>	<b>5,01</b>	<b>6,12</b>	<b>6,54</b>	<b>10,84</b>
▶ 55-70 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		<b>5,40</b>	<b>5,66</b>	<b>5,54</b>	<b>5,04</b>	<b>5,84</b>	<b>6,54</b>	<b>9,84</b>
▶ 70-85 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		<b>5,43</b>	<b>5,63</b>	<b>5,53</b>	<b>5,09</b>	<b>5,78</b>	<b>6,54</b>	<b>8,94</b>
▶ 85-100 m		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		<b>5,51</b>	<b>5,69</b>	<b>5,60</b>	<b>5,26</b>	<b>5,84</b>	<b>6,54</b>	<b>8,36</b>
▶ ab 100 m <sup>2</sup>		▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼
		<b>5,66</b>	<b>5,80</b>	<b>5,75</b>	<b>5,48</b>	<b>5,84</b>	<b>6,54</b>	<b>8,36</b>



## 4. Berechnung Deiner Vergleichsmiete

Jetzt kannst Du die ortsübliche Vergleichsmiete Deiner Wohnung nach BGB § 558 berechnen. Achtung: Diese ist immer eine Spanne!

### ▶ Berechnung der Vergleichsmiete – Schritt 1 „Vergleichsmiete (Mittelwert)“

<b>Faktor</b>	X	<b>Basismiete</b>	=	<b>Vergleichsmiete (Mittelwert)</b>
(Zu-/Abschlagsfaktor von 1. und 2. übernehmen.)		(Basismiete von 3. übernehmen)		(Der Mittelwert bildet die Basis für die Berechnung der Spannengrenzen.)
<b>1,02</b>	X	<b>5,51</b>	=	<b>5,62 €/m<sup>2</sup></b> ◀ ◀ ◀ Deine Wohnung

### ▶ Berechnung der Vergleichsmiete – Schritt 2 „Spannengrenzen“

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach BGB § 558 wird immer mit einer Spanne angegeben.

untere Spanne (-10 %)		obere Spanne (+10 %)	
[90 % Deiner Vergleichsmiete [Mittelwert], d. h. Wert x 0,9]		[110 % Deiner Vergleichsmiete [Mittelwert], d. h. Wert x 1,1]	
Vergleichsmiete x 0,9 =	<b>5,06 €/m<sup>2</sup></b>	Vergleichsmiete x 1,1 =	<b>6,18 €/m<sup>2</sup></b>