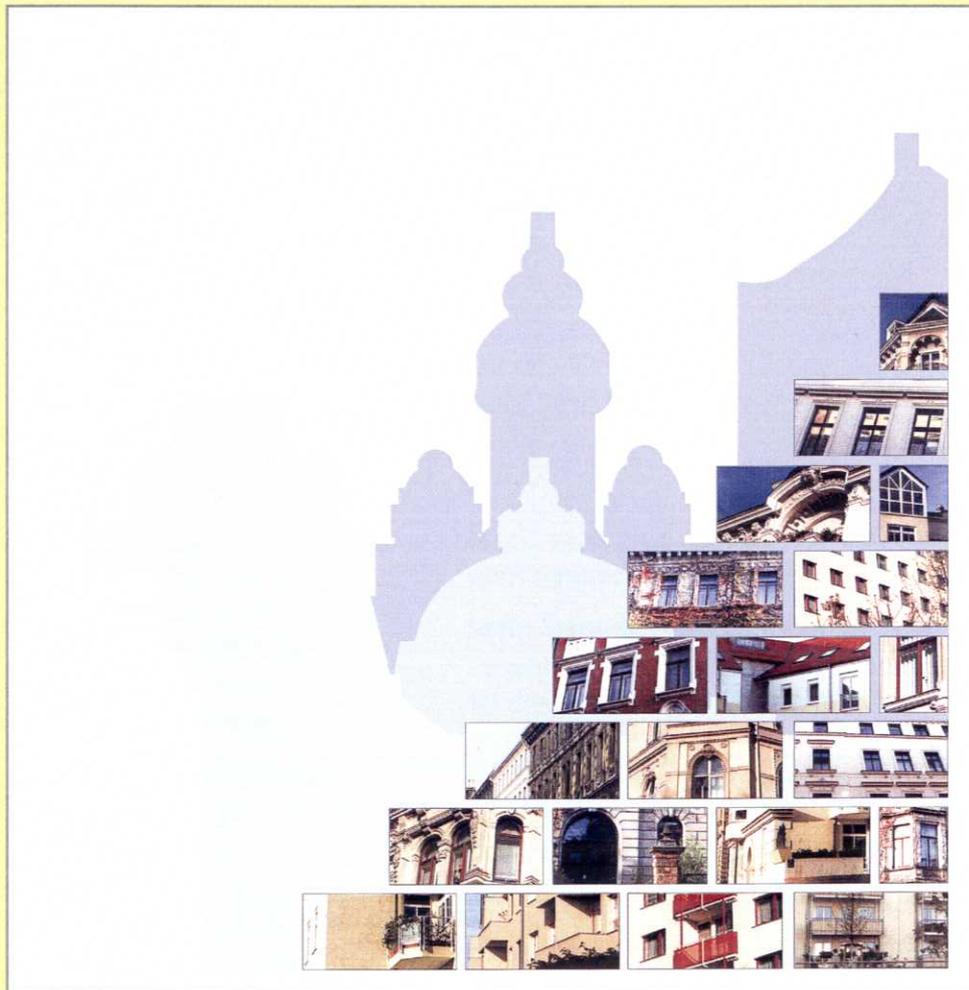




Stadt Leipzig



# Leipziger Mietspiegel 2012



Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen den Leipziger Mietspiegel 2012 präsentieren zu können. Der Mietspiegel bietet eine Orientierung für den Leipziger Wohnungsmarkt und leistet einen wichtigen Beitrag, um langwierige Auseinandersetzungen um eine zulässige Miethöhe zu vermeiden.

Als Mieterin und Mieter verfügen Sie mit dem Mietspiegel über eine gute Grundlage, sich über die ortsübliche Miete Ihrer Wohnung zu informieren und die zulässige Miete Ihrer Wohnung im frei finanzierten Wohnungsmarkt an Hand vorgegebener Merkmale zu ermitteln. Als Vermieterin und Vermieter erhalten Sie ein aussagekräftiges Instrument zur Vermarktung Ihres Wohnungsbestandes.

Der Leipziger Mietspiegel 2012 ist ein sogenannter einfacher Mietspiegel nach § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch. Er ist in seiner Handhabung verständlich und kann die Vielfalt des Leipziger Wohnungsmarktes gut abbilden.

Der Mietspiegel 2012 verdeutlicht, dass den Leipziger Wohnungsbestand zunehmend gute Ausstattungsmerkmale kennzeichnen. Dennoch bleiben die Wohnungen der unterschiedlichen

Marktsegmente den Leipziger Einkommensverhältnissen entsprechend bezahlbar.

Mein Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die an der Datenerhebung teilgenommen haben und so die Erstellung dieses Mietspiegels erst ermöglichten. Auch den Vertretern der Leipziger Wohnungswirtschaft, dem Leipziger Mieterverein und den Vertretern von Justiz und Wissenschaft möchte ich für ihre Mitwirkung danken.

Prof. Dr. Thomas Fabian



Bürgermeister und Beigeordneter für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zum „Leipziger Mietspiegel 2012“ .....	1
Vorbemerkungen zum Mietspiegel.....	3
Gültigkeit des Mietspiegels und Geltungsbereich.....	3
Datengrundlage und Berechnungsmethode.....	3
Berechnung der Miete einschließlich Mietpreisspannen.....	4
Einordnung in den Spannbereich.....	5
Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter .....	6
Tabelle 2: Mittelwert der Miete.....	7
Tabelle 3: Untere und obere Spannwerte der Miete (Zwei-Drittel-Spanne).....	7
Stichwortverzeichnis.....	8
Bestandsschutz von Mieten.....	10
Auskünfte zum Mietspiegel.....	10
Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zur Vergleichsmieterhöhung in Wohnungsmietverhältnissen.....	11

## Impressum

Herausgeber:	Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich:	Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion:	Gabriele Jackisch-Tetzel, Sozialamt Stefan Adams, Sozialamt Johannes Heinemann, Amt für Statistik und Wahlen Dr. Andrea Schultz, Amt für Statistik und Wahlen
Mitarbeit:	Kerstin Lehmann, Amt für Statistik und Wahlen
Layout/Druck:	Stadt Leipzig, Hauptamt
Redaktionsschluss:	11.06.2012
Schutzgebühr:	4,- € (zuzüglich Versandkosten)

Alle Rechte vorbehalten.

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamtes diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern. Die Vervielfältigung dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

## Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB dar.<sup>1</sup> Dieser Mietspiegel wurde durch das Sozialamt und das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen erarbeitet. Dabei waren Wohnungen, deren Mieten in den letzten vier Jahren vor dem 01.08.2011 nicht geändert wurden, auf Grund des § 558 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde vom „Arbeitskreis Mietspiegel“ fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis gehören an:

- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Leipzig e. V.
- Haus & Grund Leipzig – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e. V.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG
- Baugenossenschaft Leipzig eG (Vertreter der Plattform der Leipziger Wohnungsgenossenschaften)
- Amtsgericht Leipzig
- Hochschule Anhalt, Fachbereich Wirtschaft, SG Immobilienwirtschaft
- Amt für Statistik und Wahlen
- Stadtplanungsamt
- Sozialamt

Die Mietspiegeltabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn das Kapitel „Berechnung der Miete einschließlich Mietpreisspannen“ (Seite 4) und das zugehörige Stichwortverzeichnis (Seite 8) genau beachtet werden.

## Gültigkeit des Mietspiegels und Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 24.07.2012 für alle Wohnungen im Stadtgebiet von Leipzig zum gegenwärtigen Gebietsstand und löst den Mietspiegel 2008 ab. In an die Stadt Leipzig angrenzenden Gemeinden kann der Leipziger Mietspiegel ebenfalls als Begründungsmittel

<sup>1</sup> Dabei handelt es sich um die **monatliche Nettokaltmiete**. Dies ist die Miete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge, jedoch ohne Heiz-, Warmwasser- und allgemeine (kalte) Betriebskosten.

benutzt werden, wenn der dortige Wohnungsmarkt mit dem der Stadt Leipzig vergleichbar ist.

Dieser Mietspiegel gilt **nicht** für (§§ 549, 558 ff. BGB):

- Wohnungen, welche mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden und deshalb einer Begrenzung der Miethöhe unterliegen,
- Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art (z. B. Alten- und Pflegeheime, Studenten- und Jugendheime, Internate),
- Wohnungen im Betreuten Wohnen, es sei denn, dass Betreuungs- oder Zusatzleistungen durch gesonderte Verträge erfasst sind,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume,
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- möbliert vermieteten Wohnraum,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Badezimmer – soweit vorhanden – von anderen Mietparteien mit benutzt werden und
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde<sup>2</sup>.

Weiterhin kann der Mietspiegel **nicht** für Wohnungen **ohne IWC oder ohne Küche oder ohne Sammelheizung**<sup>3</sup> sowie mit einer Wohnfläche **kleiner 20 m<sup>2</sup> oder größer 180 m<sup>2</sup>** angewendet werden.<sup>4</sup>

## Datengrundlage und Berechnungsmethode

Der Leipziger Mietspiegel 2012 wurde mittels eines (multiplen linearen) Regressionsmodells berechnet. Datengrundlage für die Befragung waren die Adressen von 8 205 Mietern, die mittels eines Zufallsverfahrens ermittelt wurden. Davon wurden 7 154 über Interviewer befragt, die rest-

<sup>2</sup> Der Mietvereinbarung können Umstände zu Grunde liegen, die mit den üblichen Marktverhältnissen nichts zu tun haben. So kann zwischen Verwandten eine besonders niedrige Miete vereinbart worden sein, weil damit eine Art Unterhaltungsanzahlung erfolgt oder weil sonst familiäre Gesichtspunkte im Vordergrund stehen. Dies wird als „Gefälligkeitsmiete“ bezeichnet (vgl. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., 2011, § 558 Rdnr. 130).

<sup>3</sup> Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis

<sup>4</sup> Für so ausgestattete Wohnungen standen keine oder zu wenig Datensätze zur Verfügung.

lichen 1 051 Antworten wurden von Vermietern eingeholt. Nach Ausschluss von Wohnungen, für die der Mietspiegel nicht gilt, sowie extremen „Ausreißern“ verblieben 2 489 Wohnungen für die Auswertung. Die in Tabelle 1 und 2 angegebenen Einflussvariablen wurden unter den zwei Prämissen ermittelt, dass sie einerseits die höchste Anpassungsgüte des gewählten Regressionsmodells gewährleisten und andererseits einen signifikanten<sup>5</sup> Einfluss auf die Miethöhe haben. Einige Merkmale erwiesen sich nur in Kombination mit anderen als Einflussvariable.

Erstmals aufgenommene Fragen zu Kennziffern bezüglich der Energieeffizienz der Wohnung konnten nur von Vermieterseite hinreichend präzise beantwortet werden, da den Mietern die energetischen Kennwerte in der Regel nicht bekannt sind und sie diese den Interviewern nicht mitteilen konnten. So liegen zwar ausreichende Angaben von Großvermietern vor, nicht aber aus der Mieterbefragung. Das Merkmal Energieeffizienz ist somit nicht für alle Mietwohnungsbestände in gleichem Maße abbildbar. Daher wurde dieses Merkmal aus den Berechnungen ausgeschlossen.

Für jede Baualtersklasse werden Zwei-Drittel-Mietpreisspannen gebildet. Für deren Berechnung werden zunächst die Differenzen zwischen tatsächlichen und nach Regressionsgleichung berechneten Mieten je Quadratmeter gebildet und der Größe nach sortiert. Dann werden alle Differenzwerte abgeschnitten, die sich am unteren und oberen Ende befinden. Dabei entspricht die Anzahl der abgeschnittenen Werte an jedem Ende der Rangfolge einem Sechstel der Anzahl aller Werte. Innerhalb des so gebildeten Mietspannbereichs liegen demzufolge zwei Drittel der erhobenen Mietpreise, die für den ausgewiesenen Mietspannbereich relevant sind. Dieser Spannbereich ist in Tabelle 3 angegeben.

### **Berechnung der Miete einschließlich Mietpreisspannen**

Der Leipziger Mietspiegel setzt sich aus drei Tabellen zusammen. In jeder Tabelle befinden sich in der jeweils letzten Spalte Felder (durchgezogene Linien), in die in der Regel Euro-Beträge einzutragen sind. Diese Werte sind entweder aus der davor stehenden Spalte zu übernehmen bzw. müssen - im Falle der Wohnungsgröße - bekannt sein. Oder sie ergeben sich

<sup>5</sup> Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis

durch Berechnungen; dann befindet sich davor ein Gleichheitszeichen.

In **Tabelle 1** (Seite 6) wird ein Mietbetrag pro Quadratmeter ermittelt, der abhängig ist von der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung. Ausgehend von einem **Grundbetrag**, dessen Höhe vom Baujahr<sup>6</sup> und im Falle der Baujahresklasse 1961 bis 1990 (also vorrangig Plattenbau) auch von der Geschosshöhe abhängt, werden weitere **Zu- und Abschläge** hinzugerechnet.

Wenn ein angeführtes Merkmal auf die Wohnung zutrifft, muss der zugehörige Zu- bzw. Abschlag in der angegebenen Höhe berücksichtigt und in die letzte Spalte übernommen werden. (Weil dabei einige Felder leer bleiben können, sind hier zur optischen Kennzeichnung gestrichelte Linien vorhanden.)

Es ist zu beachten, dass einige Merkmale als Indikator für eine bestimmte Wohnungsausstattung stehen und der zugehörige Zu- bzw. Abschlag demzufolge nicht nur den Wert dieses Indikators widerspiegelt, sondern ein Anzeiger für das Niveau der Wohnungsausstattung ist. Ebenso sind diese Beträge **nicht** mit Modernisierungszuschlägen gleichzusetzen.

Am Ende von Tabelle 1 muss die **Summe** aus Grundbetrag sowie Zu- und Abschlägen gebildet werden.

Diese Summe wird in **Tabelle 2** (Seite 7) mit der Wohnfläche (in Quadratmeter) multipliziert und ergibt den **Anteil A** der Miete, der proportional zur Größe der Wohnung ist. Die Addition eines von der Quadratmeterzahl unabhängigen Betrages (**Anteil B**) ergibt den Mittelwert der Miete.

Mit Hilfe von **Tabelle 3** (Seite 7) werden der untere und der obere Spannwert (Zwei-Drittel-Spanne) der Miete berechnet. Dazu sind die Abweichungen nach unten und oben pro Quadratmeter, abhängig vom Baujahr, mit der Wohnfläche zu multiplizieren. Anschließend werden die sich daraus ergebenden Gesamtabweichungen nach unten und oben vom Mittelwert der Miete subtrahiert bzw. addiert.

Auf diese Weise ist für eine Wohnung der untere Spannwert, der Mittelwert und der obere Spannwert der Miete bestimmt.

<sup>6</sup> Für die traditionell in Leipzig verwendeten Baualtersklassen „1919 bis 1945“ und „1946 bis 1960“ ergaben sich bei dem regressionsanalytisch ermittelten Grundbetrag keine signifikanten Unterschiede, weswegen für diese der gleiche Grundbetrag zum Ansatz gebracht wird.

## Einordnung in den Spannbereich

Als anfänglicher Ausgangswert für die Miethöhe einer Wohnung wird sich zunächst regelmäßig der **Mittelwert der Miete** empfehlen.

Der Einfluss des freien Marktes auf den Mietpreis kann bewirken, dass selbst völlig identische Wohnungen verschiedene Mieten haben. Weiterhin gibt es mietpreisbestimmende Merkmale, die in den Tabellen 1 und 2 deshalb nicht vorhanden sind, weil sie entweder für eine zahlenmäßig exakte Darstellung nicht signifikant waren oder mit einer statistischen Erhebung überhaupt nicht eindeutig erfasst werden können (beispielsweise unterschiedliche Qualitäten von Ausstattungsmerkmalen).

Bei der Regressionsanalyse zeigten einige Merkmale mit nicht ausreichender Signifikanz dennoch Tendenzen in negativer oder positiver Richtung. Diese können deshalb als wohnwertmindernd bzw. wohnwerterhöhend dargestellt werden. Da bei der Mietspiegelerhebung zudem nicht alle Merkmale, die den Mietwert einer Wohnung ausmachen, erfasst werden konnten, kann die folgende Aufstellung nicht abschließend sein:

### *Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale*

- Maisonette-, Galerie-, Loft- oder Penthouse-wohnung
- Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum
- Fliesen im Arbeitsbereich der Küche (Herd, Spüle)
- Badezimmer mit Fenster
- Wanne und separate Duschkabine
- Doppelwaschbecken
- Abstellraum in der Wohnung
- barrierefrei innerhalb Haus und Wohnung
- überwiegend neue Zimmertüren innerhalb der Wohnung (bis Baujahr 1990)
- allein nutzbarer Garten

### *Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale*

- keine Isolierverglasung
- Elektroleitungen über Putz (außer Baujahre 1961-1990)
- kein Waschmaschinenanschluss **und** kein zentraler Waschmaschinenraum
- kein abschließbarer Kellerraum **und** keine abschließbare Bodenkammer
- keine Wechselsprechanlage in Mehrfamilienhäusern
- mindestens ein gefangener Wohnraum
- starke Belastung durch Verkehrslärm

Wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben vom Mittelwert der Miete innerhalb des Spannbereiches herangezogen werden. Selbstverständlich dürfen Merkmale, die bereits in die Berechnung des Mittelwertes der Miete nach Tabelle 1 und 2 einfließen, nicht noch einmal zur Einordnung in den Spannbereich herangezogen werden. Für eine volle Ausschöpfung des oberen Spannbereiches (vom **Mittelwert bis zum oberen Spannwert**) der Miete sollten mehrere wohnwerterhöhende Merkmale gleichzeitig vorliegen. Analog gilt dies für die Ausschöpfung des unteren Spannbereiches.

**Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter**

Grundbetrag pro m <sup>2</sup>	Baujahr und eventuell Geschosszahl	vor 1919		3,69 €	_____	
		1919 bis 1945		3,87 €		
		1946 bis 1960		3,87 €		
		1961 bis 1990	5 oder 6 Geschosse	3,29 €		
			9 bis 16 Geschosse	3,14 €		
			sonstige Geschosszahl (1 bis 4, 7, 8, über 16)	3,73 €		
		ab 1991		4,19 €		
ausgebautes Dachgeschoss <sup>7</sup>		3,87 €				
Zu- bzw. Abschläge pro m <sup>2</sup>	Lage der Wohnung	Ein- oder Zweifamilienhaus		+0,23 €	.....	
		Erdgeschoss, Souterrain (jeweils bei mind. 4 Geschossen)		-0,16 €		
	Heizung, Warmwasser	nur Baujahre ab 1991: zusätzlicher Kamin oder Kachelofen		+1,09 €	.....	
		Fußbodenheizung in Küche, Badezimmer oder Flur		+0,44 €	.....	
		nur dezentrale Warmwasserversorgung		-0,19 €	.....	
	Küche	nur Baujahre bis 1960: Küchenfußboden gefliest		+0,13 €	.....	
		Einbauküche		+0,18 €	.....	
	Badezimmer	kein Badezimmer		-1,16 €	.....	
		zusätzliches Badezimmer oder zusätzlicher Raum mit Toilette		+0,26 €		
		Nassbereich nicht gefliest		-0,41 €		
		nur Baujahre vor 1919: Fußboden nicht gefliest		-0,37 €		
		Handtuchwandheizkörper		+0,18 €		
		Sanitärleitungen über Putz <b>und</b> Spülkasten nicht verkleidet		-0,27 €		
	Fußböden <sup>8</sup>	nur Baujahre 1961 bis 1990	Parkett, Natursteinfußboden oder Kork	+0,48 €	.....	
			anderer Fußbodenbelag, außer PVC	+0,15 €		
		außer Baujahre 1961 bis 1990	Parkett, Natursteinfußboden oder Kork	+0,33 €		
			PVC-Belag	-0,15 €		
	weitere Ausstattungsmerkmale	Balkone, Loggien, Wintergarten, Terrassen	insgesamt <sup>9</sup> größer 2 und bis 7 m <sup>2</sup>	+0,25 €	.....	
			insgesamt <sup>9</sup> über 7 m <sup>2</sup>	+0,29 €		
		Rollläden, Jalousien		+0,15 €		
		Videosprechanlage		+0,39 €		
		Fernsehkabelanschluss in <b>allen</b> Wohnräumen bei mind. 3 Räumen		+0,16 €		
	Zusatzeinrichtungen	Aufzug		+0,17 €	.....	
		Fahrradkeller oder andere abschließbare Unterstellmöglichkeit		+0,12 €		
	Zustand d. Gebäudes	Gebäude innen (Eingangsbereich, Treppenhaus, evtl. Fahrstuhlbereich) ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig		-0,27 €	.....	
	Wohnumgebung	durchgehend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut oder vollständig saniert		+0,16 €	.....	
		wenig oder ungepflegt, Nachbargebäude überwiegend oder fast ausschließlich unsaniert oder verfallen		-0,34 €		
		starke Belastung durch Industrie oder Gewerbe		-0,45 €		
		mittlerer oder hoher Anteil an Brachflächen		-0,13 €		
		befindet sich an einer stark befahrenen Durchgangsstraße		-0,08 €		
	<b>Summe (in Tabelle 2 übertragen)</b>				=	_____

<sup>7</sup> siehe Stichwortverzeichnis

<sup>8</sup> überwiegender Belag in den Wohnräumen

<sup>9</sup> tatsächliche Größe

**Tabelle 2: Mittelwert der Miete**

		<b>Summe</b> (aus Tabelle 1 übernehmen)	=	_____
		Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	x	_____
Anteil A		<i>Summe x Wohnfläche</i>		= _____
Anteil B	Anzahl der Wohnräume	ein bis fünf	49,63 €	_____
		sechs oder mehr	120,98 €	_____
Mittelwert der Miete		<i>Anteil A + Anteil B</i>		= _____

**Tabelle 3: Untere und obere Spannweite der Miete (Zwei-Drittel-Spanne)**

Abweichungen nach unten (-) und oben (+) pro m <sup>2</sup>	Baujahr	vor 1919	(-) 0,68 € (+) 0,66 €	(-) _____
		1919 bis 1945	(-) 0,68 € (+) 0,51 €	
		1946 bis 1960	(-) 0,70 € (+) 0,47 €	
		1961 bis 1990	(-) 0,47 € (+) 0,58 €	(+) _____
		ab 1991	(-) 0,72 € (+) 0,54 €	
		ausgebautes Dachgeschoss	(-) 0,68 € (+) 0,69 €	
Gesamtabweichung nach unten		<i>Abweichung nach unten (-) x Wohnfläche</i>		= _____
Gesamtabweichung nach oben		<i>Abweichung nach oben (+) x Wohnfläche</i>		= _____
unterer Spannwert der Miete		<i>Mittelwert der Miete – Gesamtabweichung nach unten</i>		= _____
oberer Spannwert der Miete		<i>Mittelwert der Miete + Gesamtabweichung nach oben</i>		= _____

Bemerkung: In allen Feldern mit durchgehender Linie **müssen** Werte stehen, in den Feldern mit gepunkteter Linie **können** Werte stehen.

## Stichwortverzeichnis

amerikanische Küche	ist eine Küche, die sich nicht in einem separaten Raum befindet, sondern in einen Wohnraum integriert ist.
Anzahl der Geschosse	ist die Zahl der Geschosse des Hauses, einschließlich Erd- und eventuell ausgebautem Dachgeschoss. Die Zählung beginnt mit dem Erdgeschoss. Ein eventuell vorhandenes Souterrain (Kellerwohnung) wird nicht als Geschoss gezählt.
ausgebautes Dachgeschoss	Ab 1991 nachträglich zu Wohnzwecken ausgebauter Dachboden. Dieser ist unabhängig vom ursprünglichen Baualter des Gebäudes gesondert in der Mietspiegeltabelle ausgewiesen.
Ausreißer	(im statistischen Sinne) sind Datensätze, die nicht im Erwartungsbereich liegen und deshalb nicht plausibel erscheinen.
Ausstattung der Wohnung	sind die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung zählen nicht. Nähere Angaben können ggf. dem Wohnungsübergabeprotokoll entnommen werden.
Badezimmer	ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung, der der Körperreinigung und -pflege dient und über Duschkabine und/oder Badewanne und in der Regel über Waschbecken und Toilette verfügt.
barrierefrei	innerhalb Haus und Wohnung bedeutet, dass ein schwellenloser Zugang zu Haus und Wohnung und in mehrgeschossigen Häusern ein Aufzug bzw. Treppenlift vorhanden sein muss.
Baujahr des Hauses	ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Bei Modernisierung bzw. Sanierung des Gebäudes ist das ursprüngliche Baujahr des Hauses anzugeben, bei zwischenzeitlich völlig zerstörten und neu aufgebauten Häusern das Jahr des Wiederaufbaus. Bei An-, Um- und Ausbau von Räumlichkeiten, die bisher nicht zum Wohnen bestimmt waren (z.B. Fabrikgebäude, Gewerberäume o.ä.), ist das Baujahr der Fertigstellung zu Wohnzwecken anzugeben. Aus diesem Grund zählen Loftwohnungen als neu geschaffener Wohnraum (Baujahr ab 1991).
Brachfläche	ist eine verwaehrte, ungenutzte Fläche ohne Funktion, die früher Wohn-, Gewerbe- oder militärischen Zwecken diente.
dezentrale Warmwasserversorgung	Warmwasseraufbereitung direkt an der Wasserentnahmestelle (z.B. über Boiler oder Durchlauferhitzer)
Durchgangsstraße	ist eine Straße, die in beiden Richtungen in eine andere Straße einmündet und die nicht per Verkehrsschild für den Durchgangsverkehr gesperrt ist. Die Straße wird nicht nur vorwiegend von Anliegern genutzt.
Einbauküche	Möblierung der Küche mit standardisierten Küchenmöbeln und Elektrogeräten, die vom Vermieter gestellt werden.
Fahrradkeller	ist ein im Wohngebäude befindlicher und allen Mietern zugänglicher Gemeinschaftsraum zum Unterstellen von Fahrrädern.
Fenster mit Isolierverglasung	sind Fenster mit fertigungstechnisch verbundenen Glasscheiben.
Fußbodenbelag	Damit sind Bodenbeläge unterschiedlicher Materialien (z. B. Laminat, Kork, Dielen, Linoleum) gemeint, die auf dem Rohfußboden aufgebracht sind.

Galeriewohnung	ist eine Wohnung mit einer oberen offenen Ebene, die jedoch nicht die Größe der unteren Wohnebene aufweist und die über eine innen liegende Treppe erreichbar ist.
gefangener Wohnraum	ist ein Wohnraum, der nur über einen anderen Raum und nicht direkt über den Flur erreichbar ist.
IWC	ist die Abkürzung für eine innerhalb der Wohnung befindliche Toilette mit Wasser - spülung.
Küche	ist ein Raum innerhalb der Wohnung, der vorrangig für die Zubereitung von Speisen vorgesehen ist und deshalb über Anschlüsse von Herd und Spüle verfügt. Dem gleichgestellt ist die amerikanische Küche.
Lage der Wohnung im Haus	Erstreckt sich die Wohnung über mehrere Geschosse, ist das Geschoss gemeint, in dem sich der Eingang der Wohnung befindet (trifft z.B. auf Maiso nette- und Galerie- wohnungen zu). Eine Souterrainwohnung zählt hier wie Erdgeschoss.
Loftwohnung	ist eine Wohnung, die durch aufwändige Renovierung und Modernisierung in ehemaligen alten Industriehallen entstanden ist.
Maisonette- wohnung	erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Treppe innerhalb der Wohnung.
Nassbereich	ist der Bereich von Dusche und/oder Badewanne sowie Waschbecken.
ortsübliche Ver- gleichsmiete	wird in § 558 Abs. 2 BGB definiert. (siehe Anhang)
Parkett	ist ein Fußbodenbelag aus Hartholz. (Zu unterscheiden von Dielung und Laminat.)
Penthouse- wohnung	ist eine Wohnung in einem freistehenden Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses.
PVC-Belag	ist ein Fußbodenbelag aus dem Kunststoff <u>Polyvinylchlorid</u> . (Zu unterscheiden von Linoleum.)
Sammelheizung	ist eine Zentral-, Fern- bzw. Etagenheizung. Gleichgestellt sind einzelne Öfen mit Gas-, Elektro- oder Ölbetrieb mit zentraler Versorgung, falls alle Wohnräume (ein - schließlich Küche) damit ausgestattet sind.
signifikant	Ein statistisch gemessener Zusammenhang zwischen zwei Variablen (hier: Miethöhe und Wohnmerkmal) tritt in der Stichprobe nicht einfach zufällig auf. (Es wurde ein Signifikanzniveau von 0,05 angesetzt.)
Wohnfläche	umfasst die Größe der gesamten Wohnung und ist in der Regel aus dem Mietvertrag zu entnehmen.
Wohnräume	sind Räume mit einer Fläche von mehr als 6m <sup>2</sup> . Badezimmer, Flur, Küche und Ab- stellräume werden nicht als Wohnräume (anders als bei der Wohnfläche) gezählt, egal wie groß sie sind. Ein Wohnraum, in den eine Küche integriert ist (amerikanische Küche), wird als ein Wohnraum gezählt. Bei Angabe von abge- schlossenen halben Räumen im Mietvertrag (mit mehr als 6 m <sup>2</sup> ) wird auf ganze Zahlen aufgerundet.
Wohnumgebung	gemeint ist hier nicht das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, sondern die sich in unmittelbarer Sichtweite befindlichen Gegebenheiten.
zentraler Wasch- maschinenraum	ist ein Raum außerhalb der Wohnung, der den Mietern zum Aufstellen und Be- treiben einer <u>eigenen</u> Waschmaschine zur Verfügung steht. Gemeint sind hier <u>keine</u> gegen eine Gebühr <u>gemeinschaftlich nutzbare</u> Waschmaschinen.

## **Bestandsschutz von Mieten**

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietpreisfestsetzungen oder Mietpreisvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Leipziger Mietspiegels bestehen. Der Mieter kann unter Hinweis auf den aktuell gültigen Leipziger Mietspiegel eine Herabsetzung des Mietpreises gerichtlich nicht durchsetzen.

## **Auskünfte zum Mietspiegel**

Auskünfte, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels ergeben, werden erteilt durch

**Stadt Leipzig  
Sozialamt  
Abteilung Soziale Wohnhilfen  
Tel.: 0341 123-3997  
Sprechzeiten:  
Dienstag: 9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr  
Donnerstag: 9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr**

Im Rahmen ihrer Mitgliedschaft können sich Mieter mietrechtlich beraten und außergerichtlich vertreten lassen durch

**Deutscher Mieterbund - Mieterverein Leipzig e. V.  
Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig  
Tel.: 0341 2131-277  
Sprechzeiten:  
Montag – Donnerstag: 8.00 – 19.00 Uhr  
Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr**

und Vermieter bei

**Haus & Grund Leipzig  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Verein Leipzig und  
Umgebung e. V.  
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig  
Tel.: 0341 960-2648**

## **Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)<sup>10</sup> zur Vergleichsmieterhöhung in Wohnungsverhältnissen**

### **§ 549 (Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften)**

- (1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.
- (2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über
  1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
  2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
  3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.
- (3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

### **§ 558 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)**

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird 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.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
  1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
  2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und

<sup>10</sup> *Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. März 2012 (BGBl. 2012 II S. 178) geändert worden ist*

den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### **§ 558a (Form und Begründung der Mieterhöhung)**

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
  1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
  2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
  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.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### **§ 558b (Zustimmung zur Mieterhöhung)**

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558 a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

