

Stadt Halle (Saale)



Mietspiegel 2006

Inhaltsverzeichnis

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Halle (Saale)	1
1 Erstellung	1
2 Geltungsbereich	1
3 Zweck des Mietspiegels	2
4 Begriffsbestimmungen.....	3
4.1 Mietbegriff.....	3
4.2 Wohnwertkriterien.....	3
4.2.1 Art	3
4.2.2 Größe	4
4.2.3 Ausstattung.....	4
4.2.4 Beschaffenheit.....	5
4.2.5 Lage.....	7
5 Anwendung	9
5.1 Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 2006	10
Anlage 1	11
Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	11
Anlage 2	14
Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)	14
Anlage 3	16
Auszug aus dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz).....	16
Auszug aus dem II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)	16
Anlage 4	17
Informations- und Ansprechpartner	17

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Halle (Saale)

1 Erstellung

Der Mietspiegel der Stadt Halle wurde unter Leitung der Stadtverwaltung und des Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, durch einen Arbeitskreis erstellt.

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadt Halle, Geschäftsbereich II, Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz von Dezember 2005 bis Januar 2006 mit dem Stichtag 1. Dezember 2005 bei Mietern und Vermietern durchgeführten, empirischen Repräsentativerhebung von insgesamt rd. 2.700 Mieten.

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die in Halle zu diesem Zeitpunkt üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die so genannte "ortsübliche Vergleichsmiete".

Dieser Mietspiegel ist ein "qualifizierter Mietspiegel" i. S. von § 558 d BGB und wurde von der Stadtverwaltung und den Vertretern der Mieter und Vermieter anerkannt.

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt grundsätzlich für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet von Halle, ausgenommen ist folgender Wohnraum:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen,¹
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden.

¹ Unter Möblierung/Teilmöblierung werden nicht Einbauschränke, Durchreichen u. ä. verstanden.

3 Zweck des Mietspiegels

Eine Mietvertragskündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist unzulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete der Wohnung seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- eine Mieterhöhung nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist,
- der verlangte Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung, höherer Betriebskosten oder gestiegener Fremdkapitalzinsen).

Der Mietspiegel stellt, neben der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen, dem Sachverständigengutachten und der Auskunft aus einer Mietdatenbank, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Sofern, wie in Halle, ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel dem Mieter mitzuteilen, wenn der Mietspiegel Angaben zu diesem Wohnraum enthält. Hierbei reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt. Diese Vorschrift gilt auch dann, wenn der Vermieter sich auf ein anderes Begründungsmittel als den Mietspiegel stützen will. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

4 Begriffsbestimmungen

4.1 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist der im Rahmen des Mietvertrags bzw. der letzten Mieterhöhung vereinbarte Mietzins für die Überlassung der Wohnung einschließlich etwa in ihm enthaltene Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge, jedoch ohne die Betriebs- und Heizkosten (vgl. Anlage 2).

4.2 Wohnwertkriterien

Im Allgemeinen hängt die Höhe der Miete einer Wohnung von den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ab. Von diesen fünf so genannten Wohnwertkriterien wurden drei direkt in den Mietspiegel Halle einbezogen:

- Größe,
- Ausstattung und
- Beschaffenheit.

Aus diesen drei Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, mit dem man eine bestimmte Wohnung vergleichen und den in Frage kommenden Mittelwert und die Spanne ablesen kann.

Dagegen wurden die Kriterien Art und Lage nur indirekt berücksichtigt.

Wie die einzelne Wohnung im Mietspiegel einzuordnen ist, kann erst nach eingehender Prüfung der nachfolgenden Merkmale entschieden werden.

4.2.1 Art

Dieses Wohnwertkriterium ist im Mietspiegel nicht direkt einbezogen. Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

4.2.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmeter. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (vgl. Anlage 2).

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z.B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in drei Größenklassen eingeteilt:

- unter 40 m²
- 40 bis 70 m²
- über 70 m².

4.2.3 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird von vier Ausstattungsklassen ausgegangen:

- Wohnungen ohne Innen-WC, ohne Bad/Dusche, ohne Sammelheizung,
- Wohnungen mit einem der drei Ausstattungskriterien (Innen-WC, Bad/Dusche, Sammelheizung),
- Wohnungen mit zwei der drei Ausstattungskriterien (Innen-WC, Bad/Dusche, Sammelheizung),
- Wohnungen mit allen drei Ausstattungskriterien (Innen-WC, Bad/Dusche, Sammelheizung)

Unter Bad/Dusche ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (zumindest ausreichend dimensionierter Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen) und eventuell einem Waschbecken ausgestattet ist.

Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung und/oder des Gebäudes können – ebenso wie ihr Fehlen – im Rahmen der ausgewiesenen Mietspannen berücksichtigt werden.

4.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Halleschen Mietspiegel über das Fertigstellungsdatum des Gebäudes bzw. der Wohnung erfasst. Es wird unterschieden zwischen Wohnungen, die vor dem 3. Oktober 1990 errichtet worden sind, und solchen, die erst seit diesem Tag fertig gestellt wurden.¹

Wohnungen, die vor dem 3. Oktober 1990 errichtet worden sind, werden zusätzlich nach dem Bauzustand der vier Bauteile

- Fenster
- Außenwände
- Elektroleitungen sowie Wasser- und Abwasserleitungen
- Hauseingangstür

eingestuft. Der Bauzustand dieser vier Bauteile wird in drei Kategorien unterteilt und nach einem Punktesystem einheitlich bewertet:

- guter Zustand = 3 Beschaffenheitspunkte
- normaler Zustand = 2 Beschaffenheitspunkte
- einfacher Zustand = 1 Beschaffenheitspunkt

Für die Ermittlung der Beschaffenheit einer Wohnung bzw. eines Gebäudes ist ein differenziertes Beurteilungssystem (vgl. nachfolgende Tabelle "Punktesystem zur Beschaffenheit von Wohnraum") anzuwenden, in das die Wohnung gemäß der aufgeführten Kriterien und Beurteilungshinweise einzuordnen ist. Danach werden alle Beschaffenheitspunkte der vier Bauteile zusammengezählt. Diese Summe gibt an, zu welcher Beschaffenheitsgruppe des Mietspiegels die Wohnung gehört.

¹ Eine vom Ersterstellungsdatum der Wohnung abweichende Einordnung in die Neubauklasse ab dem 3. Oktober 1990 kann im Einzelfall in Anlehnung an § 17 II. Wohnungsbaugesetz bzw. § 16 Wohnraumförderungsgesetz dann gerechtfertigt sein, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen mit wesentlichem Bauaufwand der neu geschaffene Wohnwert diese Abweichung rechtfertigt (vgl. Anlage 3).

Dabei sind folgende Punktegrenzen maßgeblich:

einfache Beschaffenheit	normale Beschaffenheit	gute Beschaffenheit
4 bis 6 Punkte	7 bis 9 Punkte	10 bis 12 Punkte

Punktesystem zur Beschaffenheit von Wohnraum

Bauteil	Bauzustand		
	gut: ¹ 3 Punkte	normal: ² 2 Punkte	einfach: ³ 1 Punkt
Fenster ⁴			
Außenwände ⁵			
Elektroleitungen sowie Wasser- und Abwasserleitungen ⁶			
Hauseingangstür ⁷			

¹ Der Zustand des betreffenden Bauteils wird als "gut" bezeichnet, wenn es nach dem 03.10.1990 entsprechend den jeweils geltenden technischen Vorschriften (Wärmeschutzverordnung, DIN-Vorschriften und Fachbereichsvorschriften) saniert wurde. Auch wenn eine Befreiung von Einzelvorschriften aus Gründen des Denkmalschutzes vorliegt, wird der bauliche Zustand des betreffenden Bauteils als "gut" bezeichnet.

² Der Zustand des betreffenden Bauteils wird als "normal" bezeichnet, wenn es im Wesentlichen mangelfrei im Vergleich zum Herstellungszustand entsprechend den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften und Standards ist.

³ Der Zustand des betreffenden Bauteils wird als "einfach" bezeichnet, wenn es infolge ganz oder teilweise unterbliebener Instandhaltungsmaßnahmen erheblich schlechter ist als zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes.

⁴ Der Zustand der Fenster ist erheblich schlechter als zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise die Fenster undicht sind oder sich nur noch mangelhaft verschließen lassen.

⁵ Der Zustand der Außenwände ist erheblich schlechter im Vergleich zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise die Außenwände breite Risse aufweisen, die Fugen durchlässig sind, der Putz großflächig abgeplatzt ist, Balken oder Brüstungen verrottet sind oder eindringende Feuchtigkeit zu Schäden führt.

⁶ Der Zustand der Elektroleitungen ist erheblich schlechter im Vergleich zur Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise das Leitungsnetz nicht funktionssicher ist. Der Zustand der Wasserleitungen ist erheblich schlechter im Vergleich zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise seit längerer Zeit häufig braunes Wasser aus den Hähnen kommt oder die Abflüsse verstopft sind.

⁷ Der Zustand der Hauseingangstür ist erheblich schlechter im Vergleich zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, wenn diese beispielsweise undicht ist oder sich nur mangelhaft verschließen lässt.

4.2.5 Lage

Das Wohnwertkriterium "Lage" wird im Hallenser Mietspiegel vorerst nicht unmittelbar in der Mietentabelle berücksichtigt, da sich Mietpreisunterschiede nach der Wohnlage noch nicht in wesentlichem Ausmaß herausgebildet haben.

Dies kann sich künftig ändern und wird deshalb bei den nächsten Mietspiegelerhebungen erneut überprüft werden.

Dessen ungeachtet lassen sich auch bereits jetzt in Einzelfällen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen, die unterschiedliche Miethöhen rechtfertigen. Für die Lagequalität einer Wohnung sind die Merkmale des Wohnquartiers von Bedeutung, wie

- die umgebende Nutzung
- Bauweise, Bauform und Baudichte
- baulicher Zustand der Umgebung
- Frei- und Grünflächen
- Naherholungsmöglichkeiten
- landschaftlicher Charakter
- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Geruch (Immissionen)
- Lage des Wohnquartiers innerhalb des Stadtgebiets (Zentralität)
- Verkehrsverbindung zur Innenstadt oder zu Stadtteilzentren
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Straßenbild
- Adressenlage.

Für die meisten Halleschen Mietwohnungen ist von einer normalen Wohnlage auszugehen, bei der sich Vor- und Nachteile ausgleichen.

Im Unterschied dazu sind einfache Wohnlagen gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Weitere Merkmale einer einfachen Wohnlage sind die unterdurchschnittliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und/oder eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. Läden, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung) im Nahbereich.

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise und starker Durchgrünung sind gute Wohnlagen im Wesentlichen gekennzeichnet durch einen guten Gebäudezustand, ein gepflegtes Wohnumfeld und eine ruhige Wohnsituation ohne störende Immissionen. Weitere Merkmale sind eine normale Verkehrsanbindung und normale Einkaufs-/ Versorgungsmöglichkeiten sowie ein gutes Image.

In Gebieten des inneren Stadtbereiches mit überwiegend geschlossener, verdichteter Bebauung sind gute Wohnlagen gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Frei- und Grünflächen, einem guten Gebäudezustand, einem gepflegten Straßenbild, einem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und einem guten Image.

5 Anwendung

Der Hallesche Mietspiegel wird durch die drei Wohnwertmerkmale Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung gebildet. Um das für eine bestimmte Wohnung in Betracht kommende Mietspiegelfeld zu finden, ist folgendermaßen vorzugehen:

- 1 Feststellen der Wohnungsgröße (diese Angabe kann man aus den Mietvertragsunterlagen oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen).
- 2 Feststellen, wie viele der drei Ausstattungsmerkmale Innen-WC, Bad/Dusche und Sammelheizung vom Vermieter für die Wohnung gestellt werden.
- 3 Feststellen, ob die Wohnung vor dem 03.10.90 fertig gestellt wurde oder danach.
- 4 Nur für Wohnungen, die vor dem 03.10.90 fertig gestellt wurden, ist außerdem der Bauzustand gemäß Abschnitt 4.2.4 zu ermitteln. Dazu ist zunächst der gegenwärtige Zustand der vier Bauteile Fenster, Außenwände, Elektroleitungen sowie Wasser- und Abwasserleitungen und die Hauseingangstür danach zu beurteilen
 - a) ob sie seit dem 03.10.1990 saniert worden sind,
=> dann ist ihr Zustand als "gut" einzustufen
 - b) oder ob sie im Wesentlichen mangelfrei sind im Vergleich zu den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Standards,
=> dann ist ihr Zustand als "normal" zu bezeichnen
 - c) oder ob ihr gegenwärtiger Zustand infolge ganz oder teilweise unterbliebener Instandhaltungsmaßnahmen erheblich schlechter ist zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes,
=> dann ist ihr Zustand als "einfach" zu bezeichnen.

Diese Einstufung erfolgt getrennt für jedes Bauteil. Dabei sind für den Zustand

- "einfach" 1 Punkt, für
- "normal" 2 Punkte und für
- "gut" 3 Punkte

zu vergeben. Danach wird die Punktezahl für alle vier Bauteile zusammengezählt. Anhand dieser Punktezahl erfolgt abschließend die Einstufung der Beschaffenheit als

- "einfach" (4 bis 6 Punkte),
- "normal" (7 bis 9 Punkte)
- "gut" (10 bis 12 Punkte).

Aus der Kombination der Merkmale Wohnungsgröße, Anzahl der Ausstattungsmerkmale, Beschaffenheit und Fertigstellungsdatum ergibt sich danach das entsprechende Tabellenfeld, aus dem man Mittelwert und Mietpreisspanne ablesen kann.

In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnungen und von der ortsüblichen Vertragsgestaltung abweichende Regelungen aus.

5.1 Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 2006

Netto-Kaltmiete in € pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten					
Nur für Wohnungen, die bis zum 02.10.1990 fertig gestellt wurden					
Beschaffenheit	Ausstattung		Wohnfläche		
			unter 40 m ²	40 bis 70 m ²	über 70 m ²
			A	B	C
einfach	ohne WC, Bad/Dusche, Sammelheizung	1	1,87 1,13 – 2,29	1,80 1,36 – 2,10	1,79 1,38 – 2,14
	eines der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung ist vorhanden	2	2,79 1,82 – 3,61	2,18 1,46 – 2,70	2,32 1,75 – 2,58
	zwei der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung sind vorhanden	3	2,90 2,23 – 3,34	2,91 2,37 – 3,33	2,63 2,05 – 3,07
	IWC und Bad/Dusche und Sammelheizung vorhanden	4	3,28 2,16 – 3,83	3,38* 2,32 – 5,14	3,59 2,90 – 4,59
normal	ohne IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung	5	2,25* 1,85 – 2,80	2,36 1,90 – 2,69	2,10* 1,58 – 2,56
	eines der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung ist vorhanden	6	2,83 2,33 – 3,30	2,58 1,95 – 3,38	2,36* 1,71 – 2,87
	zwei der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung sind vorhanden	7	3,73 3,22 – 4,76	3,09 2,67 – 3,53	2,90 2,59 – 3,29
	IWC und Bad/Dusche und Sammelheizung vorhanden	8	3,89 3,44 – 4,39	3,92 3,28 – 4,90	3,62 2,96 – 4,16
gut	ohne IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung	9	–	–	–
	eines der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung ist vorhanden	10	3,33 2,80 – 3,63	3,43* 3,15 – 3,62	–
	zwei der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung sind vorhanden	11	3,95 3,40 – 4,90	3,82 2,99 – 4,68	3,39 2,86 – 3,76
	IWC und Bad/Dusche und Sammelheizung vorhanden	12	4,87 3,73 – 6,21	4,88 4,00 – 5,68	4,69 3,69 – 5,62
Nur für Wohnungen, die nach dem 02.10.1990 fertig gestellt wurden					
	IWC und Bad/Dusche und Sammelheizung vorhanden	13	4,94 3,40 – 6,65	5,45 4,14 – 6,90	5,51 4,79 – 6,50

Legende: arithmetisches Mittel
Zwei-Drittel-Spanne

Bei Leerfeldern konnte aufgrund geringer Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden (unter 10 Mietwerte). Die mit einem * versehenen Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte).

Anlage 1

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 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 15 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 20 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 den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Ver-

gleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 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 Er-

klärung 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 § 558a 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.

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam er-

stellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die

im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Anlage 2

Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:

- a) Kellerräume,
- b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
- c) Waschküchen,
- d) Bodenräume,
- e) Trockenräume,
- f) Heizungsräume und
- g) Garagen.

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkanten der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zugrunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und

6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung

gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder aufgrund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

Anlage 3

Auszug aus dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)

§ 16 Wohnungsbau, Modernisierung

(1) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch

1. Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird,
2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder
4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

(2) Wohnraum oder anderer Raum ist in Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 nicht auf Dauer nutzbar, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn sich der Raum oder der Gebäudeteil in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum oder der Gebäudeteil tatsächlich genutzt wird.

(3) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Auszug aus dem II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)

§ 17 Ausbau und Erweiterung

(1) Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten. Als Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten.

(2) Wohnungsbau durch Erweiterung eines bestehenden Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude.

(weitere Hinweise zur Auslegung dieses Paragraphen finden Sie im Kommentar zum II. Wohnungsbaugesetz)

Anlage 4

Informations- und Ansprechpartner

Stadt Halle (Saale)
FB Bauordnung und Denkmalschutz
Hansering 15
06108 Halle

Tel. 0345 / 221 6356
Fax 0345 / 221 6280

Vereinigung der Haus-, Grund und
Wohnungseigentümer Halle e. V.
Bernburger Straße 02
06108 Halle

Tel. u. Fax 0345 / 2 02 82 41

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
Magdeburger Straße 36
06114 Halle

Tel. 0345 / 5 27 21 00
Fax 0345 / 5 27 21 30

Gesellschaft für Wohn- und
Gewerbeimmobilien mbH
Am Bruchsee 14
06122 Halle

Tel. 0345 / 6 92 30
Fax 0345 / 6 92 33 90
0345 / 6 92 34 10

Hallesche Wohnungsgenossenschaft
Freiheit e. G.
Freyburger Straße 03
06132 Halle

Tel. 0345 / 7 75 40
Fax 0345 / 7 75 42 02

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Halle und Umgebung e. V.
Alter Markt 06
06110 Halle

Tel. 0345 / 29 29 66
Fax 0345 / 29 29 689

Verband der Wohnungsgenossen-
schaften Sachsen-Anhalt e. V.
Olvenstedter Straße 66
39108 Magdeburg

Tel. 0391 / 7 44 17 - 0
Fax 0391 / 7 44 17 99

Bauverein für Kleinwohnungen e. G.
Dittenberger Straße 07a
06114 Halle

Tel. 0345 / 2 25 70
Fax 0345 / 2 25 72 50

Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Halle-Merseburg e. G.
Johann-Sebastian-Bach-Straße 23
06124 Halle

Tel. 0345 / 6 93 05
Fax 0345 / 6 93 03 06

Wohnungsgenossenschaft
Frohe Zukunft e. G.
Leibnitzstraße 01a
06118 Halle

Tel. 0345 / 5 30 01 16
Fax 0345 / 5 30 01 52

Wohnungsgenossenschaft
Eisenbahn e. G.
Peißener Straße 01
06112 Halle

Tel. 0345 / 56 41 60
Fax 0345 / 56 41 613

Wohnungsgenossenschaft
Halle-Neustadt e. G.
Telemannstraße 01
06124 Halle

Tel. 0345 / 6 91 32 11
Fax 0345 / 6 91 32 19

Wohnungsgenossenschaft
Halle-Süd e. G.
Vogelweide 13
06130 Halle

Tel. 0345 / 4 44 24 97
Fax 0345 / 9 76 07 19

Wohnungsgenossenschaft
Leuna e. G.
Hemingwaystraße 19
06126 Halle

Tel. 0345 / 6 73 40
Fax 0345 / 6 87 20 17



HALLE * Die Stadt informiert

Herausgeber:	Stadt Halle (Saale) – Die Oberbürgermeisterin
Verantwortlich:	Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz
Druck:	ITC Halle GmbH
Foto:	Ziegler
Internet:	http://www.halle.de
E-Mail:	boa@halle.de
Redaktionsschluss:	28. April 2006, 1. Auflage
Schutzgebühr:	€ 1,50