



Stadt Leipzig

Dezernat Umwelt, Ordnung, Wohnen
Amt für Wohnungswesen

Leipziger Mietspiegel 1998

Gültig vom 01.01.1998 bis 30.06.1999



Schutzgebühr 5,00 DM

Liebe Leipzigerinnen, liebe Leipziger!

Ab dem 01.01.1998 unterliegen alle Wohnungen, die nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert und deswegen weiterhin an eine vorgegebene Miethöhe gebunden sind, dem Vergleichsmietensystem. Die Erhöhung der Mieten im Vergleichsmietensystem ist in § 2 Miethöhegesetz (MHG) geregelt. Nach diesem Gesetz ist eine Mieterhöhung an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Mietzins muß seit einem Jahr unverändert sein (Mieterhöhungen wegen Modernisierung bleiben dabei unberücksichtigt).
- Innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren darf sich der Mietzins um nicht mehr als 30% bzw. 20% erhöhen.
- Der verlangte Mietzins darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

Schwierigkeiten wird den Mietparteien hierbei insbesondere die Feststellung der "ortsüblichen Vergleichsmiete" bereiten. Als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung sieht der Gesetzgeber drei Möglichkeiten vor:

- den Mietspiegel
- mindestens 3 Vergleichswohnungen
- ein Sachverständigengutachten.



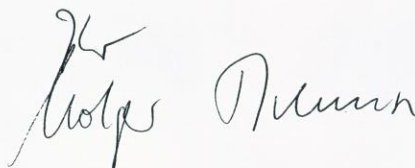
Mietspiegel sind als Begründungsmittel in vielen Städten der alten Bundesländer bereits eine häufig genutzte Möglichkeit, um die Höhe der Mieterhöhung bei Wohnungen zu bestimmen. Die Heranziehung von umstrittenen Vergleichsobjekten bzw. teuren Sachverständigen-Gutachten entfällt dadurch weitgehend.

Der Stadtrat von Leipzig hat die Verwaltung deshalb beauftragt, zur Einführung des Vergleichsmietensystems den Mietparteien unserer Stadt dieses bewährte Instrument in die Hand zu geben. Der Leipziger Mietspiegel soll den

Mietparteien ermöglichen, das Mietpreisgefüge dieser Stadt in den verschiedenen Wohnungssegmenten besser zu überblicken.

Die Verwaltung der Stadt Leipzig legt hiermit den ersten Mietspiegel der Stadt vor. Er soll eine verlässliche Grundlage für die Änderung oder Neufestlegung des Mietzinses bei Wohnungsmietverträgen geben. Die Informationen dieser Broschüre dienen dazu, Ihnen den Umgang mit dem Mietspiegel zu erleichtern.

Allen, die an der Erstellung des Leipziger Mietspiegels mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel, danke ich für ihre Unterstützung und Mitarbeit.



Holger Tschense
Beigeordneter für Umwelt, Ordnung, Wohnen



Mietspiegel für Leipzig

Dieser Mietspiegel wurde durch die Stadt Leipzig unter Federführung des Amtes für Wohnungswesen erstellt. Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten wurden vom Amt für Statistik und Wahlen der Stadt in einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde vom "Arbeitskreis Mietspiegel" fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis gehörten an:

- Mieterverein Leipzig e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Leipzig und Umgebung e.V.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Baugenossenschaft Leipzig eG - als Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften
- Wohnungsgenossenschaft "Lipsia" eG - als Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften
- Richter des Amtsgerichtes Leipzig
- Mitarbeiter des Amtes für Statistik und Wahlen
- Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen.

Der Arbeitskreis wurde wissenschaftlich begleitet von:

Frau Prof. Dr. Ulrike Hausmann, Universität Leipzig; Herr Jochen Barthelmess, Verfasser des Kommentars "Wohnraumkündigungsschutzgesetz/Miethöhegesetz" und Herr Eberhard Grapke, verantwortlich bei der Landeshauptstadt Stuttgart für die Erstellung des Mietspiegels.

Dieser Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über die in Leipzig im April 1997 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Wohnungsqualität. Er dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete **bei bestehenden Mietverhältnissen** und **Neuabschlüssen von Mietverträgen**.

Der Mietspiegel gilt ab seinem Erscheinen zum 01.01.1998. Er wird zum 01.07.1999 neu erhoben.

Die gesetzlichen Regelungen zum Mietspiegel unter den gegebenen Mieterhöhungsmöglichkeiten und Begrenzungen sind als Anhang in diesem Heft abgedruckt.



Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für alle Wohnungen im Stadtgebiet von Leipzig, soweit diese nicht nachfolgend von der Geltung ausgenommen sind.

Dieser **Mietspiegel gilt nicht** für:

- Wohnungen, welche mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden und deshalb über den 31.12.1997 hinaus einer Begrenzung der Miethöhe unterliegen,
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume,
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen,
- Studenten- und Jugendheime,
- Wohnraum, welcher nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
- Möbliert vermieteten Wohnraum,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,
- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Wohnungen mit Zeitmietverträgen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als 3 Jahren,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad - soweit vorhanden - von anderen Mietparteien mit benutzt werden,
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde.



Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist die Grundmiete (einschließlich etwa in ihr enthaltener Modernisierungs- und Instandsetzungszuschläge), jedoch ohne jegliche Betriebskosten (Kosten für Sammelheizung und Warmwasser [Heizkosten] und allgemeine [kalte] Betriebskosten).



Ausweisung von Wohnungsmieten im Mietspiegel

Der Mietspiegel weist Mietentgelte für Wohnungen aus, welche

- vor dem 03.10.1990 schon im Wohnungsbestand waren: nach vergleichbarer Ausstattung, Baualter und Wohnungsqualität und
- nach dem 03.10.1990 neu geschaffen oder wiedergewonnen wurden nach vergleichbarer Größe¹.

Die Mietzinsspannen eines jeden Mietspiegelfeldes wurden so gebildet, daß die vorgefundenen Werte um das oberste und das unterste Sechstel innerhalb jeden Feldes gekürzt wurden, so daß jeweils die sogenannte Zwei-Drittel-Spanne als ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen wird. Darüberhinaus wird noch der Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes benannt.



Begriffsbestimmungen

Ausstattung:

Entscheidend für die Ausstattung der Wohnung ist, wie sie vom Vermieter gestellt wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten hierfür vom Vermieter nicht erstattet wurden.

Der Mietspiegel geht bei den **Baualtersgruppen bis zum Jahre 1992** von bis zu **fünf Ausstattungsklassen** aus:

- Wohnungen mit Außen-WC (AWC), ohne Bad und ohne Sammelheizung
- Wohnungen mit AWC, mit Bad und/oder Sammelheizung
- Wohnungen mit Innen-WC (IWC), ohne Bad und ohne Sammelheizung
- Wohnungen mit IWC, mit Bad oder Sammelheizung
- Wohnungen mit IWC, Bad und Sammelheizung

Unter einem **Bad** 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 evtl. einem Waschbecken ausgestattet ist.

¹ Mit staatlichen Mitteln der ehemaligen DDR geförderter Wohnraum im komplexen Wohnungsbau, der erst nach dem 03.10.1990 bezugsfertig geworden ist (sogenannte Wendewohnungen), wird wie vor dem 03.10.1990 geschaffener Wohnraum behandelt.

Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Auf die Art der Beheizung kommt es, anders als bei der Etagenheizung, nicht an. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Für **Wohnungen der Baualtersgruppe ab 1993²** wird nur eine Ausstattungsklasse (IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung) ausgewiesen, da bei dieser Baualtersklasse Wohnungen mit anderen Ausstattungsmerkmalen nicht gegeben sind. Darüber hinausgehende Ausstattungsmerkmale haben sich nach dem Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen nicht entscheidend auf die Mietpreishöhe ausgewirkt.

Baualter:

Die Art des Hauses und der darin befindlichen Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Hauses bestimmt, weil die Wohnungsqualität verschiedener Wohnungen entscheidend durch die während bestimmter Zeitabschnitte übliche Bauweise charakterisiert wird. Diese Unterscheidung nach dem Baualter der Wohnung verstärkt sich in Leipzig insbesondere bei dem teil- bzw. vollmodernisierten Wohnungsbestand, da der baujahresbedingte unterschiedliche Aufwand für Ausstattung und Wohnungsqualität zu unterschiedlichen Miethöhen geführt hat. Nach dem 03.10.1990 neu geschaffene Dachgeschoßwohnungen und neu geschaffener oder wiedergewonnener Wohnraum muß in die Baualtersgruppe ab 1993 eingestuft werden.

Größe:

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z.B. Keller, Bodenraum oder Waschküche) maßgebend.³

² Hierunter fallen auch nach dem 03.10.1990 geplante Wohnungen bzw. Dachgeschoßausbauten, die bereits ab 1991 bezugsfertig waren, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und deshalb an keine vorgegebene Miethöhe gebunden waren.

³ Zur genauen Berechnung der Wohnfläche empfiehlt sich die Anwendung der §§ 42 - 44 der II. Berechnungsverordnung.

Da die **Wohnungsgröße** in Leipzig durch die Mietpreisfolgevorschriften des Einigungsvertrages im **bisher mietpreisgebundenen Bestand** keine Rolle spielte, hat die Erhebung zum Mietspiegel ergeben, daß unterschiedliche Wohnungsgrößen derzeit noch zu keiner mietspiegelrelevanten Differenzierung der Quadratmeter-Mieten führte, so daß bis einschließlich zur Baualtersgruppe 1961 - 1992 im Mietspiegel auf die Unterscheidung nach Wohnungsgrößen verzichtet wurde. Dies kann sich aber zukünftig ändern.

Lage:

Die Wohnlage innerhalb des Stadtgebietes von Leipzig wird im Mietspiegel nicht ausgewiesen. Die Erhebung zum Mietspiegel hat ergeben, daß die Wohnlage im gesamten Wohnungsbestand kein mietpreisbildender Faktor war, d.h., die Miethöhen wurden bisher (noch) nicht durch die Wohnlage bestimmt. Dies kann sich künftig ändern und wird deshalb bei der nächsten Mietspiegelerstellung wieder überprüft.

Wohnungsqualität:

Das Merkmal Wohnungsqualität bezieht sich auf den baulichen Zustand (Modernisierungs- und Instandhaltungsgrad) des Gebäudes und der Wohnung und ist inhaltlich mit dem Begriff der Beschaffenheit des § 2 Abs.1 Ziffer 2 MHG gleichzusetzen.

Der Mietspiegel unterscheidet bei den **Baualtersklassen bis 1992** zwischen **einfacher, mittlerer und guter Wohnungsqualität**.

- **Einfache Wohnungsqualität** liegt vor, wenn in dem betreffenden Haus bzw. Wohnungen seit dem 03.10.1990 keine oder nur unwesentliche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (z.B. TV-Gemeinschaftsantenne od. Kabelanschluß) durchgeführt worden sind. Wohnungen mit AWC werden in den Baualtersklassen bis

1992 nach dem Ergebnis der Erhebung grundsätzlich nur der einfachen Wohnungsqualität zugeordnet.

- **Mittlere Wohnungsqualität** liegt vor, wenn von den im nächsten Abschnitt ("gute Wohnungsqualität") genannten Bauwerksteilen zumindest ein Teil oder andere Bauwerksteile vom Vermieter seit dem 03.10.1990 modernisiert bzw. grundlegend saniert wurden.
- **Gute Wohnungsqualität** liegt vor, wenn das Haus und die Wohnung im ganzen an die veränderten Wohnbedürfnisse angepaßt worden sind und im allgemeinen mindestens folgende 6 Bauwerksteile einer Wohnung und eines Hauses nach dem 03.10.1990 vom Vermieter modernisiert bzw. vollsaniert wurden:
 - Sanierung von Dach, Außenhaut und Kellerdecke einschl. notwendiger und möglicher Wärmedämmungsmaßnahmen,
 - Einbau wärmegeämmter Fenster,
 - Einbau zentraler Heizungsanlage einschl. Warmwasserversorgung,
 - Anpassung der Haus- und Wohnungselektrik an gültige DIN-Normen,
 - Anpassung der Sanitärleitung in Haus und Wohnung an den derzeitigen Stand der Technik,
 - Einbau bzw. grundlegende Modernisierung von Bad und/oder IWC.

Für Wohnungen der **Baualtersklasse ab 1993** wird nur eine einheitliche Wohnungsqualität ausgewiesen, da bei dieser Baualtersklasse Wohnungen mit anderen Merkmalen als guter Wohnungsqualität bei der Erhebung nicht festgestellt wurden.

MIETERVEREIN LEIPZIG e.V.

Mitglied im Deutschen Mieterbund e.V.

Rosa-Luxemburg-Straße 19/21 · 04103 Leipzig



Telefon: 0341/ 213 12 77 oder 0341/ 213 12 78

Fax: 0341/ 213 12 78

Geschäftszeiten: Montag
Dienstag bis Donnerstag
Freitag

08.00 Uhr bis 13.00 Uhr
08.00 Uhr bis 13.00 Uhr
15.30 Uhr bis 19.00 Uhr
geschlossen

Baujahre		bis 1918			1919 bis 1945		
		Wohnungsqualität			Wohnungsqualität		
Ausstattung		A	B	C	D	E	F
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
AWC, ohne Bad, ohne Sammelheizung	1	3,46 - 5,09 ø 4,32			2)		
AWC, mit Bad und/oder Sammelheizung	2	4,58 - 6,88 ø 5,67			2)		
IWC, ohne Bad, ohne Sammelheizung	3	1)			4,31 - 6,40 ø 5,23		
IWC, mit Bad oder Sammelheizung	4	3,94 - 6,32 ø 5,02	4,50 - 7,43 ø 5,75		4,65 - 6,15 ø 5,42	5,05 - 7,48 ø 5,92	
IWC, mit Bad und Sammelheizung	5	1)	7,47 - 13,37 ø 10,07	10,00 - 15,00 ø 12,35	4,52 - 6,34 ø 5,60	5,58 - 12,00 ø 8,24	8,11 - 16,00 ø 11,83

1) Siehe Baujahresgruppe 1919 bis 1945

2) siehe Baujahresgruppe bis 1918

Wohnfläche in m ²		Baujahre 1993 bis 1997 ^{*)}	
bis 40	8	15,00 - 18,00	ø 16,64
41 bis 60	9	13,64 - 17,39	ø 15,44
61 bis 90	10	13,08 - 16,99	ø 15,08
über 90	11	12,06 - 16,97	ø 14,72

^{*)} einschließlich nach dem 03.10.1990 geplanter und ab 1991 bezugsfertiger Wohnungen ohne Mietpreisbindung

Erläuterungen zu den Tabellen - Wie finde ich meine Wohnung im Mietspiegel ?

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung nach dem Mietspiegel zu ermitteln, sollte wie folgt vorgegangen werden:

Baujahre bis 1992

Das für die Wohnung in Frage kommende Tabellenfeld findet man zunächst durch Zuordnung nach Baualter des Hauses und Ausstattung der Wohnung. Die zusätzliche Einordnung in "einfache", "mittlere" oder "gute" Wohnungsqualität, die durch vorgenannte Ausstattung nicht abgedeckt ist, richtet sich nach dem weiteren Modernisierungs- und Instandhaltungsgrad. Gemessen an dem nachfolgenden Punktesystem (siehe S. 8) hat eine Wohnung:

- einfache Wohnungsqualität, wenn sich 0 Punkte ergeben
- mittlere Wohnungsqualität, wenn sich 1 bis 47 Punkte ergeben
- gute Wohnungsqualität, wenn sich mehr als 47 Punkte ergeben und im allgemeinen die bei der Definition von "guter Wohnungsqualität" aufgeführten Bauwerksteile modernisiert bzw. vollsaniert worden sind.⁴

⁴ Die Erhebung hat eine Wohnungsqualität von höchstens 74 Punkten der möglichen 89 Punkte ergeben. Sollte die Mietpartei bei der Feststellung der Wohnungsqualität auf einen 74 Punkte überschreitenden Zustand kommen, kann es zu Überschreitungen der oberen Spanne des betreffenden Mietspiegelfeldes kommen.

Baujahre		1946 bis 1960			1961 bis 1992*)		
		Wohnungsqualität			Wohnungsqualität		
Ausstattung		A	B	C	D	E	F
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
IWC, mit Bad oder Sammelheizung	6	5,07 - 6,20 ø 5,47	5,32 - 6,83 ø 5,73		5,08 - 6,05 ø 5,59		
IWC, mit Bad und Sammelheizung	7	5,47 - 7,02 ø 6,12	5,76 - 9,44 ø 8,12	8,16 - 10,41 ø 9,45	5,60 - 6,25 ø 5,98	5,77 - 8,41 ø 6,32	7,98 - 9,77 ø 8,62

*) einschließlich Wendewohnungen

Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

- Baualtersklassen bis 1992

Das nachfolgende Punktesystem (siehe S. 8) wird auch als Orientierungshilfe für die Einordnung innerhalb des zutreffenden Mietspiegelfeldes empfohlen. Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale, wie Baualter, Ausstattung und Wohnungsqualität in der Ausgestaltung dieser Merkmale - insbesondere Wohnungsqualität - unterschiedlich sein können.

Mit Hilfe der Punktetabelle können die Qualitätskriterien einer Wohnung bei mittlerer und guter Wohnungsqualität im Rahmen der Spanne eines Mietspiegelfeldes berücksichtigt werden. Dabei orientiert man sich zunächst am Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes und der Punkte für Wohnungsqualität⁵ und ordnet die Wohnung entsprechend ein.

Für die in der Punktetabelle genannten Wohnungsqualitäten gilt bei den Mietspiegelfeldern **"mittlere"** und **"gute"** Wohnungsqualität: Die höchste Punktezahl einer Wohnungsqualität entspricht einem Mietpreis an der Obergrenze der Mietpreisspanne des betreffenden Mietspiegelfeldes.

⁵ Der Mittelwert der Punktetabelle bei mittlerer Wohnungsqualität liegt bei 24 Punkten und bei guter Wohnungsqualität bei 61 Punkten.

Umgekehrt entspricht die niedrigste Punktezahl einem Mietpreis an der Untergrenze der Spanne. Der ausgewiesene Mittelwert des Mietspiegelfeldes entspricht ungefähr dem mittleren Punktwert der jeweiligen Wohnungsqualität.

Anders bei **"einfacher"** Wohnungsqualität: Hier wird die Spanne im wesentlichen von der Erhöhungsmöglichkeit bei Neuabschlüssen von Mietverträgen bzw. geringfügigen Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Wechselsprechanlage) beeinflusst, welche in der Punktetabelle nicht erfaßt sind.

- Baualtersklasse ab 1993

In dieser Baualtersgruppe sind alle Wohnungen zu finden, deren Erstellung nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und die nach dem Wirksamwerden des Beitritts am 03.10.1990 in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt bzw. aus Räumen wiederhergestellt wurden, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr geeignet waren oder aus Räumen geschaffen wurden, die auf Grund ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen (z.B. Dachgeschoßausbau). Das für die Wohnung in Frage kommende Tabellenfeld findet man durch Zuordnung nach Wohnungsgröße.

Eine Differenzierung nach Wohnungsqualität bzw. Ausstattung erfolgte bei dieser Baualtersklasse nicht. Für die Einordnung der Wohnung wird sich als anfänglicher Ausgangswert regelmäßig der Mittelwert empfohlen. Von ihm ausgehend wird man mittels Vornahme von Zuschlägen (für alle Vorteile) bzw. Abschlägen (für alle Nachteile gegenüber anderen Vergleichswohnungen) - insbesondere unter Berücksichtigung der in § 2 MHG genannten 5 Kriterien (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage der Wohnung) - zu dem für die Wohnung zutreffenden Wert gelangen.

Bei dieser Baualtersgruppe wird die Spanne wesentlich auch durch das Marktgeschehen beeinflusst, d.h., das steigende Wohnungsangebot der letzten Jahre in diesem Wohnungssegment hat zu einem Nachgeben der Mietpreise geführt.

Mietentgelte, die aufgrund in zulässiger Weise erfolgter Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen. Der Mieter kann unter Hinweis auf den Mietspiegel eine Herabsetzung des Mietzinses gerichtlich nicht durchsetzen.

Ein Herabsetzungsverlangen kann nur damit begründet werden, daß die Voraussetzungen des § 5 WiStG erfüllt sind.

Die Punktetabelle		
Bei Vorhandensein einer oder mehrerer der folgenden nach dem 03.10.1990 geschaffenen Bauleistungen ergeben sich die aufgeführten Punktezahlen:		Meine Wohnung
Wärmedämmung Kellerdecke bzw. unterste Geschoßdecke	+ 1	
Modernisierte Außenanlagen	+ 1	
Modernisierte Wohnungseingangstüren einschl. Schlösser	+ 1	
Wärmedämmung Dach bzw. oberste Geschoßdecke	+ 2	
Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung Lüftung	+ 2	
Bodenfliesen im Küchenbereich	+ 2	
Neuinstallation Wasser- und Abwasserstränge	+ 2	
Neueinbau zentrale Warmwasserversorgung ⁶	+ 2	
Einbringung eines modernen Fußbodenbelages (z.B. Teppichboden) mit Unterbodensanierung ⁷	+ 3	
Modernisierte Haus- und Wohnungselektrik	+ 4	
Neuwertige Isolierglasfenster	+ 5	
Parkett im Wohnbereich	+ 5	
Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung Aufzug	+ 9	
Neuanbau bzw. grundlegende Modernisierung Balkon u./o. Loggia, Terrasse, Wintergarten	+ 9	
Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung Bad/IWC	+10	
Einbauküche einschl. Großgeräte (z.B. Geschirrspülmaschine)	+11	
Sanierte Fassade mit notwendiger und ausreichender Wärmedämmung	+11	
Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung Heizungsanlage ohne Warmwasser ⁸	+12	
Neueinbau bzw. grundlegende Modernisierung Heizungsanlage und Warmwasser	+13	

⁶ Diese Punktezahl darf nicht hinzugezählt werden, wenn in der betreffenden Wohnung ein Neueinbau bzw. eine grundlegende Modernisierung der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage erfolgte, da hierfür 13 Punkte zu vergeben sind.

⁷ Für einen Wohnbereich kann die Punktezahl nur alternativ für Parkettboden bzw. modernen Fußbodenbelag berechnet werden, eine Kumulation ist nicht zulässig.

⁸ Diese Punktezahl darf nicht bei Neubau bzw. grundlegender Modernisierung der Heizungs- und Warmwasseranlage verwandt werden, da hierfür 13 Punkte vergeben werden.

Beispiele für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Beispiel: Altbau, Baujahr 1904

Folgende Wohnungsqualitätskriterien sind erfüllt:	Punkte
Sanierte Fassade einschließlich notwendiger und möglicher Wärmedämmung (sanierte Fassade ohne Dämmung, da Wanddicke ausreichend)	11
Neuwertige Isolierglasfenster mit erforderlicher Wärme- und/oder Schalldämmung	5
Moderne Haus- und Wohnungselektrik entsprechend DIN	4
Einbau Bad/IWC	10
Neueinbau Sammelheizung und Warmwasser	13
Neuanbau Balkon	9
Neuinstallation Wasser- und Abwasserstränge	2
Modernisierte Wohnungseingangstüren einschl. Schlösser	1
Wärmedämmung Dach	2
Wärmedämmung Kellerdecke	1
Modernisierung Außenanlage	1
Neueinbau Lüftungsanlage	2
Neueinbau Parkettfußboden	5
Gesamtpunktezahl	66 Punkte

Da bei dieser Wohnung die für die "gute Wohnungsqualität" notwendigen 6 Bauwerksteile modernisiert bzw. saniert wurden, ist die Wohnung mit 66 Punkten in das entsprechende Mietspiegelfeld C 5 einzuordnen. Die festgestellte Punktezahl liegt in etwa zwischen Mittelwert und oberem Wert der für gute Wohnungsqualität zu vergebenden Punkte, die Wohnung ist demnach zwischen Mittelwert und oberem Wert der Mietpreisspanne des betreffenden Feldes einzuordnen, also bei ca. DM 13,65/m².

Rheinboden Hypothekenbank AG

Erfolgreich durch Spezialisierung und Differenzierung

Mit unserer Finanzierung bekommt Ihre Immobilie Konturen.

Umfassendes Know-how und Marktkenntnis auch im Detail, flexible Konditionen und kundenorientierter Service sind Kennzeichen der Rheinboden Hypothekenbank.

Sprechen Sie uns an, wenn Sie mehr darüber wissen möchten, was wir für Sie und Ihre Immobilien-Pläne tun können.



Rheinboden Hypothekenbank AG

Springerstraße 11
04105 Leipzig

Telefon (03 41) 58 58 90
Telefax (03 41) 58 58 949

2. Beispiel: Altbau, Baujahr 1934

Folgende Wohnungsqualitätskriterien sind erfüllt:	Punkte
Sanierte Fassade einschließlich notwendiger und möglicher Wärmedämmung	11
Wärmedämmung Kellerdecke	1
Neuwertige Isolierglasfenster mit erforderlicher Wärme- und/oder Schalldämmung	5
Moderne Haus- und Wohnelektrik entsprechend DIN	4
Modernisiertes Bad/IWC	10
Grundlegende Modernisierung einer Sammelheizung einschl. Warmwasser	13
Gesamtpunktezahl	44 Punkte

Da bei dieser Wohnung nicht alle notwendigen 6 Bauwerksteile modernisiert bzw. saniert worden sind, ist die Wohnung mit 44 Punkten in das entsprechende Mietspiegelfeld E 5 ("mittlere Wohnungsqualität") einzuordnen. Die festgestellte Punktezahl liegt nahezu an der Obergrenze der Mietspiegelfeldspanne, für die Wohnung wäre somit ein Mietzins von ca. DM 11,60/m² nach dem Mietspiegel gerechtfertigt.

3. Beispiel: Altbau, Baujahr 1956

Folgende Wohnungsqualitätskriterien sind erfüllt:	Punkte
Sanierte Fassade mit ausreichender Dämmung	11
Wärmedämmung Dach	2
Wärmedämmung Kellerdecke	1
Neuwertige Isolierglasfenster mit erforderlicher Wärme- und/oder Schalldämmung	5
Moderne Haus- und Wohnelektrik entsprechend DIN	4
Modernisiertes Bad/IWC	10
Modernisierte Heizungsanlage mit Warmwasser	13
Anpassung Sanitärleitung in Haus und Wohnung an den derzeitigen Stand der Technik	2
Gesamtpunktezahl	48 Punkte

Da bei dieser Wohnung die für die "gute Wohnungsqualität" notwendigen 6 Bauwerksteile modernisiert bzw. saniert wurden, ist die Wohnung mit 48 Punkten in das entsprechende Mietspiegelfeld C 7 einzuordnen. Die festgestellte Punktezahl liegt an der Untergrenze der für gute Wohnungsqualität zu vergebenden Punkte, der Mietpreis müßte demnach an der Untergrenze also bei ca. DM 8,16/m² liegen.

4. Beispiel: Plattenbau, Baujahr 1983

Folgende Wohnungsqualitätskriterien sind erfüllt:	Punkte
Sanierte Fassade mit ausreichender Dämmung	11
Wärmedämmung Dach	2
Wärmedämmung Kellerdecke	1
Neuwertige Isolierglasfenster mit erforderlicher Wärme- und/oder Schalldämmung	5
Moderne Haus- und Wohnelektrik entsprechend DIN	4
Modernisiertes Bad/IWC	10
Modernisierte Heizungsanlage mit Warmwasser	13
Anpassung Sanitärleitung in Haus und Wohnung an den derzeitigen Stand der Technik	2
Modernisierte Wohnungseingangstüren einschl. Schlösser	1
Grundlegend modernisierter Balkon	9
Modernisierte Lüftung	2
Modernisierte Außenanlage	1
Gesamtpunktezahl	61 Punkte

Bei dieser Wohnung ist "gute Wohnungsqualität" gegeben, da die notwendigen 6 Bauwerksteile modernisiert bzw. saniert worden sind. Die Wohnung ist mit 61 Punkten in das Mietspiegelfeld F 7 einzuordnen. Da die ermittelte Punktezahl gleichzeitig dem Mittelwert der möglichen Punktezahl in diesem Mietspiegelfeld entspricht, kann von einem mittleren Mietpreis von ca. DM 8,62/m² ausgegangen werden.

I. Auszug aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

§ 1. (Verbot der Erhöhungskündigung)

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 2 bis 7 verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt.

§ 2. (Voraussetzung des Erhöhungsverlangens)

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht. Der Vornhundertersatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 01. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn
 - a) das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 01. September 1998 zugeht und
 - b) der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Von dem Jahresbetrag des nach Satz 1 Nr. 2 zulässigen Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(1a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist nicht anzuwenden,

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 Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen, das frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung gestellt werden kann, innerhalb eines Monats über

die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.

(4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. 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. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.

(6) Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz 5 vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbesondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

§ 3. (Bauliche Änderungen durch den Vermieter)

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen.

Sind die baulichen Änderungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die dafür aufgewendeten Kosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Werden die Kosten für die baulichen Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach Satz 1 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erstellte Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens. Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Änderungen steht einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen. Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(2) (aufgehoben)

(3) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen.

Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541 b Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert nach oben abweicht.

§ 8. (Automatisch gefertigte Vermietererklärungen)

Hat der Vermieter seine Erklärungen nach den §§ 2 bis 7 mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

§ 9. (Kündigungsrecht von Mieter und Vermieter nach dem Erhöhungsverlangen)

(1) Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2, so ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 3, 5 bis 7, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach den §§ 2 bis 7 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses erfüllt sind.

HAUS & GRUND LEIPZIG

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig
Mitglied des Landesverbandes Sachsen
Zimmermannstraße 1 (Dorotheenhof), 04109 Leipzig
Tel.: 0341 960 26 48, Fax: 0341 961 24 41

Sprechzeit dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr

Wir beraten und unterstützen private Eigentümer und Vermieter in allen Miet- und Grundstücksangelegenheiten.

Werden auch Sie Mitglied in unserer Organisation!

§ 10. (Abweichende Vereinbarungen; Anwendungsbereich)

(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 abweichen, sind unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat.

(2) Abweichend vom Absatz 1 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu jeweils zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Der jeweilige Mietzins oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Vereinbarung erstreckt.

(3) Die Vorschriften der §§ 1 bis 9 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über preisgebundenen Wohnraum, soweit nicht in § 2 Abs.1 a Satz 2 etwas anderes bestimmt ist,
2. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
3. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen aus-

- zustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

§ 10a. (Mietanpassungsvereinbarung)

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll (Mietanpassungsvereinbarung). Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften erteilt wird.

(2) Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung muß der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung der nach der Mietanpassungsvereinbarung maßgebenden Preise nennt. Der geänderte Mietzins ist von Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.



CITY 7b - provisionsfreie Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen von preiswert bis Luxus Weitersagen...

CITY 7b, eine Finanztochter der IDUNA/NOVA-Allfinanzgruppe, ist ein seit über 15 Jahren erfolgreicher Bauträger, der bisher schon mehr als 500 Wohnungen und Gewerbeimmobilien in und um Leipzig saniert und neu gebaut hat. Vorwiegend in Leipzigs schönsten Lagen – Zentrum, Wahren, Plagwitz –, aber auch in anderen Bezirken, erwarten Sie attraktive Mietangebote:

- moderne Neubauten
- stilvoll sanierte Altbauten
- 1-, 2-, 3- und Mehrraummietwohnungen
- repräsentative Gewerbeeinheiten
- hochwertige Ausstattungen
- Markeneinbauküchen, Parkett, Tiefgarage, Lift
- freundliche Hausverwaltung
- Tierhaltung erlaubt u.v.m.

Sind sie auf Wohnungssuche? Dann sprechen Sie doch einfach mit uns. Wir haben bestimmt auch eine Traumwohnung für Sie.
P.S. Bei uns stimmt auch der Mietpreis!

CITY 7b • Erich-Zeigner-Allee 22
04229 Leipzig • Tel. 0341/4 84 57-36



II. Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)

§ 42. Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche, hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

- (4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von
1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen u.ä. Räume;
 2. Wirtschaftsräumen; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume u.ä. Räume;
 3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
 4. Geschäftsräumen.

§ 43. Berechnung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmetern haben,
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44. Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern u. ä., nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundflächen beider Wohnungen,
3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

Impressum

Herausgeber: Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Umwelt, Ordnung, Wohnen
Amt für Wohnungswesen
1. Auflage, gültig vom 01.01.1998 bis 30.06.1999
verantwortlich: Klaus Hinze
Redaktion: Wolfram Leuze
Fotos: Sylke Lein
Gestaltung: east side Werbeagentur
Lithografie: grafotex
Druck: Klingenberg Buchkunst
Redaktionsschluß: 10. November 1997

Kaufen oder Mieten?

Eine Frage, die wir uns alle auch hier
in Leipzig immer wieder stellen.



Reden Sie mit uns und lassen Sie sich schwarz
auf weiß zeigen, wie günstig Ihr Traum vom eigenen
Haus oder der eigenen Wohnung sein kann.

z.B. Exklusive Neubau-Whg. mit
außergewöhnlich schöner
Architektur (Küche und Bad mit
Fenster, großer Balkon) in Leipzig-
Engelsdorf, 2-Zi-Whg., ca. 55 m²
nur DM 194.000,--

z.B. Herrlich gelegene Reihenhäuser in Leipzig-Borsdorf,
in 12/97 bezugsfertig,
ca. 100 m² Wohnfläche,
180 m² Grund, inkl. KFZ-Stellplatz
nur DM 269.800,--

- Kostenlose individuelle SAB-Beratung
- Verkehrsgünstig optimale Lagen
- Hohe Bauqualität
- Provisionsfrei, direkt vom Eigentümer
- Finanzierung auch ohne Eigenkapital

Neugierig geworden?
Wir freuen uns sehr auf Ihren Anruf und
nehmen uns viel Zeit für Sie!



TERRAWERT
Vermögensanlagen GmbH

Markt 17 Königshaus, 04109 Leipzig

Tel: 0341/964 930

Fax: 0341/964 93-11



Fachvereinigung Möbelspedition Sachsen e.V.

Landesverband des Sächsischen Verkehrsgewerbes -LSV-e.V.
Geschäftsstelle Leipzig · Lilienstraße 4 · 04315 Leipzig · Telefon 0341/ 688 11 64

AMÖ-Spediteure sind Ihre Sicherheit für einen fachgerechten Umzug!

Möbelspedition M. Fabig GmbH

Kirschbergstraße 31
04159 Leipzig
Tel. 03 41 / 9 01 14 74
Fax 03 41 / 9 12 62 42

Kraftverkehr Leipzig GmbH

Am Exerzierplatz 8 / GVZ Leipzig
04509 Radefeld
Tel. 03 41 / 5 26 52 0
Fax 03 41 / 5 26 52 22

Robert Müller

Arthur-Hoffmann-Str. 93
04275 Leipzig
Tel. 03 41 / 3 91 27 00
Fax 03 41 / 3 91 27 02

Gebauer Spedition GmbH Ihr Umzugspartner

Taubestraße 2-4
04347 Leipzig
Tel. 03 41 / 2 32 31 28
Fax 03 41 / 2 31 10 92

Möbel-Service-Transport Elmar Kraus

Industriestaße 11
04229 Leipzig
Tel. 03 41 / 4 01 40 82
Tel. 03 41 / 4 77 10 63
Fax 03 41 / 4 77 10 53

Spedition Willmer

Zschochersche Straße 61
04229 Leipzig
Tel. 03 41 / 4 79 13 41
Tel. 03 41 / 3 91 38 78
Fax 03 41 / 4 79 13 42

Walter Haferkorn GmbH

Daumierstraße 22
04157 Leipzig
Tel. 03 41 / 9 11 42 42
Fax 03 41 / 9 11 42 42

Spehr Umzüge

Bernhard-Göring-Str. 155
04277 Leipzig
Tel. 03 41 / 3 02 50 60
Tel. 03 41 / 3 02 50 66
Fax 03 41 / 3 02 50 64

H.E.Herbst GmbH Deutsche Möbelspedition

Theresienstraße 2
04105 Leipzig
Tel. 03 41 / 5 64 70 47
Fax 03 41 / 9 11 22 14

Stamm Spezialtransporte

Münzgasse 22
04107 Leipzig
Tel. 03 41 / 2 13 13 13
Tel. 03 41 / 2 13 05 55
Fax 03 41 / 2 13 05 34

Kohlhardt GmbH Möbelumzüge und Instrumententransporte

Käthe-Kollwitz-Straße 12
04109 Leipzig
Tel. 03 41 / 2 11 78 68
Fax 03 41 / 2 11 70 03

ms Möbeltransporte

Arthur-Hoffmann-Straße 90
04275 Leipzig
Tel. 03 41 / 3 01 50 18
Tel. 03 41 / 3 02 86 25
Fax 03 41 / 3 02 86 25

F. Stamm GmbH Spezial- und Möbeltransporte

Freirodaer Weg 9-11
04435 Schkeuditz
Tel. 03 42 04 / 6 41 80
Tel. 03 42 04 / 6 25 08
Fax 03 42 04 / 6 25 10

Internationale Spedition Kohlhardt

Industriestraße 22
04435 Schkeuditz
Tel. 03 42 04 / 6 62 51-53
Fax 03 42 04 / 6 62 50

Möbeltransporte und Spedition Otto Bettzieche

Lindenstraße 16a
04509 Delitzsch
Tel. 03 42 02 / 6 39 57
Fax 03 42 02 / 6 11 00

Spedition Wernicke & Reinhold Möbeltransporte - Umzüge

Wurzner Straße 154
04318 Leipzig
Tel. 03 41 / 2 30 07 03
Fax 03 41 / 2 30 07 03