



Stadt Leipzig

Dezernat Umwelt, Ordnung, Wohnen
Amt für Wohnungswesen

Leipziger Mietspiegel 1999

Gültig vom 01.07.1999 bis 09.07.2001



Schutzgebühr 7,00 DM

Wohnen in Leipzig und Umgebung

Wohnen mit netten Leuten

Die Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft verfügt u.a. in den Leipziger Stadtteilen Eutritzsch, Gohlis, Connewitz und Grünau sowie in Taucha und Schkeuditz – oft in attraktiver Wohnlage – ca. 10.000 Wohnungen.
Ob im Neubau, im sanierten Altbau oder in Gründerzeitbauten bieten wir für jeden Lebensabschnitt ein sicheres Zuhause vom Single bis zur Großfamilie.

Betreuen mit viel Herz

Engagierte Mitarbeiter betreuen unsere Mitglieder individuell und finden für jedes Problem eine passende Lösung.
Unsere Wohnungswirtschaftler stehen für alle Fragen, Sorgen und Anregungen zur Verfügung.
Wir kümmern uns um schnelle Reparaturerledigung und koordinieren notwendige Gewerke und Dienstleistungen.

Verwalten mit Gefühl und Verstand

Wir verwalten ca. 10.000 Wohnungen mit Sorgfalt und Initiative.
Mit unseren ständigen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten schaffen wir schrittweise auf lange Sicht attraktive Wohnungen, eine lebenswerte Wohnumwelt und bessere Wohnqualität.
Damit gestalten wir Leipzig und Umgebung zu einer lebens- und liebenswerten Stadt.



3-Raum-Wohnung
in der Hamburger Straße 29,
1. Etage rechts, vollsaniert,
ca. 73 m² groß,
Netto-Kaltmiete 9,00 DM je m².
Bitte wenden Sie sich an
Frau Preißler,
Tel.: (03 41) 918 41 42



2-Raum-Wohnung
im Dachgeschoß der
Oberläuter Straße 18,
vollsaniert, ca. 84 m² groß,
Netto-Kaltmiete 8,50 DM je m².
Bitte wenden Sie sich an
Frau Weiß,
Tel.: (03 41) 918 41 49



4-Raum-Wohnung
im Dachgeschoß der
W.-Heise-Straße 38,
vollsaniert, ca. 100 m² groß,
Netto-Kaltmiete 8,50 DM je m².
Bitte wenden Sie sich an
Herrn Schmidt,
Tel.: (03 41) 918 41 40



für eine gute Partnerschaft

Hartzstraße 2 · 04129 Leipzig
Telefon (03 41) 91 84-0
Telefax (03 41) 91 84-163

Öffnungszeiten:
Dienstag 9.00 - 11.30 Uhr
13.00 - 17.30 Uhr
jeden 2. Freitag im Monat
10.00 - 12.00 Uhr



Vorwort

Liebe Leipzigerinnen, liebe Leipziger!

Ich freue mich, Ihnen einen neuen Mietspiegel für die Messestadt Leipzig zur Verfügung zu stellen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des Mietenüberleitungsgesetzes war die Stadt Leipzig gehalten, den Mietspiegel von 1998 zum 01.07.1999 neu zu erstellen. Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten wurden aufgrund einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt.

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Leipzig am 31.01.1999 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Wohnungsqualität und Lage. Der Leipziger Mietspiegel 1999 entspricht in der Darstellung der Mietzinstabellen und der Gestaltung der Erläuterungen weitgehend dem bewährten bisherigen Mietspiegel.

Der Zweck des Mietspiegels, den Mietparteien, aber auch Investoren, eine größtmögliche Transparenz über das Mietpreisgeschehen auf dem Wohnungsmarkt in Leipzig zu vermitteln, ist mir ein wichtiges Anliegen. Durch die Hilfe des Mietspiegels war es

in der Vergangenheit möglich, Streitigkeiten zwischen den Mietern/innen und Vermietern/innen zu vermeiden. Ich wünsche, daß auch dieser Mietspiegel wieder einen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens in dieser Stadt leistet.

Allen, die an der Erstellung des Leipziger Mietspiegels mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel, danke ich für ihre Unterstützung und Mitarbeit. Der besondere Dank gilt aber den Leipzigerinnen und Leipzigern, die bereit waren an der Befragung teilzunehmen und damit die Erstellung dieses Mietspiegels ermöglichten.

Holger Tschense
Bürgermeister und Beigeordneter
Umwelt, Ordnung, Wohnen

HAUS & GRUND® LEIPZIG

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.
Mitglied des Landesverbandes Sachsen
Zimmerstraße 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!

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

• Vorwort	3
• Inhaltsverzeichnis	4
• Abkürzungsverzeichnis	4
• Mietspiegel für Leipzig	
Erläuterungen zum Mietspiegel	5
- Geltungsbereich	5
- Mietbegriff	5
- Ausweisung von Wohnungsmieten im Mietspiegel	6
- Begriffsbestimmungen	
- Ausstattung	6
- Baualter	6
- Größe	7
- Lage	7
- Wohnungsqualität	7
• Mietspiegeltabellen	8
• Anwendung der Mietspiegeltabellen	9
- Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen	9
• Bestandsschutz von Mieten	9
• Rechtliche Voraussetzung des Mieterhöhungsverlangens	10
• Auskünfte erteilen	10
• Anlage 1: Auszug MHG	12
• Anlage 2: Auszug II.BV	14
• Anlage 3: Mietspiegeltabellen in Euro	16

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG)¹ dar. 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 & Grund Leipzig - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Leipzig und Umgebung e.V.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft "Transport" eG - als Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften
- Baugenossenschaft Leipzig eG - als Vertreter der Leipziger Wohnungsgenossenschaften
- Richter des Amtsgerichts Leipzig
- Mitarbeiter des Amtes für Statistik und Wahlen
- Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen.

Der Arbeitskreis wurde wissenschaftlich begleitet von:

Frau Prof. Dr. Ulrike Hausmann von der Universität Leipzig und Hochschule Anhalt (FH), sowie Herrn Dr. Friedemann Sternel, Vorsitzender Richter am Landgericht Hamburg.

Die inhaltliche Verantwortung für die Erstellung des Mietspiegels liegt allein beim Amt für Wohnungswesen der Stadt Leipzig.

¹ Die einschlägigen Vorschriften des MHG sind als Anlage 1 abgedruckt.

Abkürzungsverzeichnis

AG	Amtsgericht
II.BV	Zweite Berechnungsverordnung
LG	Landgericht
MHG	Miethöhegesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (zitiert nach Jahr u. Seite)

Ihr leistungsstarker Partner beim Erwerb von Eigentumswohnungen sowie Mietangeboten in attraktiven Wohnlagen der Messestadt Leipzig.



Die Wohnungsgenossenschaft Transport mit einem Bestand von über 8.000 Wohnungen und 11.000 Mitgliedern im Alt- und Neubau bietet Ihnen

kompetente Beratung, Vermietung, Verwaltung und Geborgenheit.

Wir stehen Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch zu unseren Geschäftszeiten sowie nach individueller Vereinbarung zur Verfügung.



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TRANSPORT eG LEIPZIG
Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Geschäftszeiten:
Mo - Do 9 - 17 Uhr, Fr 9 - 13 Uhr
sowie am 2. Samstag jeden Monats von 9 - 13 Uhr

Verwaltung Zentrale
Georg-Schumann-Str. 175
04159 Leipzig
Tel.: 0341/ 91 83 - 0
Fax: 0341/ 91 83 210

Verwaltung Grünau
Stuttgarter Allee 14
04209 Leipzig
Tel.: 0341/ 4 15 38 37
Fax: 0341/ 4 15 38 40

<http://www.WOGETRA.de>
E-Mail: wohnen@t-online.de

Dieser Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über die in Leipzig im Januar 1999 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Wohnungsqualität und Lage. Er dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen und Neuabschlüssen von Mietverträgen.

Der Mietspiegel gilt ab dem 01.07.1999.

Die gesetzlichen Regelungen zu den gegebenen Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzungen sind als Anhang in dieser Schrift abgedruckt.

Die Mietspiegeltabellen lassen sich nur richtig anwenden, wenn die "Erläuterungen zum Mietspiegel" und die Hinweise zur "Anwendung des Mietspiegels" genau beachtet werden.



Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für alle Wohnungen im Stadtgebiet von Leipzig in seinen Grenzen vom 31.12.1998 einschließlich der zum 01.01.1999 zum Stadtgebiet gekommenen Gemeinden Böhlitz-Ehrenberg, Lindenthal, Lützschena-Stahmeln und Wiederritzsch.² Für die Stadtteile Engelsdorf, Holzhausen, Liebertwolkwitz, Miltitz und Mölkau kann aber der Mietspiegel ebenfalls als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem angewandt werden, da diese Gemeindeteile mit dem Stadtgebiet von Leipzig wohnungsmarktwirtschaftlich vergleichbar sind. Nach der Rechtsprechung ist der Mietspiegel der "Nachbargemeinde" im Zweifel ohne Einschränkung anwendbar.³

² Diese Gemeinden erklärten sich vor dem 31.12.1998 bereit, das notwendige Datenmaterial für die repräsentative Umfrage zur Verfügung zu stellen.

³ AG Darmstadt, WuM 1988, 129; Stiermel "Mietrecht aktuell" 3.A. Anm. 226

Dieser Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen, welche mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden und deshalb einer Begrenzung der Miethöhe unterliegen,
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume,
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen⁴,
- Studenten- und Jugendheime,
- Wohnraum, der 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,
- Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (auch in der Form von Reihenhäusern)⁴,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad - soweit vorhanden - von anderen Mietparteien mit benutzt werden,
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde.

2. 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 Modernisierungszuschläge), jedoch ohne jegliche Betriebskosten (Kosten für Sammelheizung und Warmwasser [Heizkosten] und allgemeine [kalte] Betriebskosten).

In den Mietspiegelfeldern auf Seite 8 wird der ortsübliche Mietzins in DM/qm ausgewiesen, in der Anlage 3 auf Seite 16 werden die Mietspiegeltabellen in Euro/qm dargestellt.

⁴ Hier kann bei Vergleichbarkeit der Mietspiegel aber analog angewendet werden



Sie bauen bald Ihr Traumhaus ? Sie haben endlich die ideale Eigentumswohnung gefunden ?

**Wir haben die optimale
Baufinanzierung mit günstigen
Zinsfestschreibungen
von 5 - 10 Jahren**

Fragen Sie die Kundenberater in unseren
Geschäftsstellen !



Volksbank Leipzig
Meine Bank

Ausweisung von Wohnungsmieten im Mietspiegel

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Leipzig am 31.01.1999 gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Wohnungsqualität und Lage.

Die Mietzinsspannen eines jeden Mietspiegelfeldes wurden so gebildet, daß die vorgefundenen Werte nach einer entsprechenden Extremwertbereinigung dann um das oberste und das unterste Sechstel innerhalb jeden Feldes gekürzt wurden, so daß jeweils die sog. Zwei-Drittel-Spanne als ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen wird. Darüber hinaus wird noch der Mittelwert (**Median**)⁵ des jeweiligen Mietspiegelfeldes benannt.

Begriffsbestimmungen

Ausstattung:

Entscheidend für die Ausstattung einer 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

⁵ Der Wert, der die nach der Größe geordneten Mietdaten in 2 gleiche Gruppen teilt.

- Wohnungen mit Innen-WC (IWC), ohne Bad, 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 und/oder Dusche, einer Warmwasserversorgungsanlage (Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadeofen) und einem Waschbecken ausgestattet ist.

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.

Wurden vom Vermieter in eine Wohnung nachträglich Bad, IWC oder Sammelheizung eingebaut, ist die Wohnung dann in die entsprechende Ausstattungsklasse einzuordnen.

Für **Wohnungen der Baualtersgruppe ab 1993⁶** wird nur eine Ausstattungsklasse (IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung) ausgewiesen, da bei dieser Baualtersklasse Wohnungen mit anderen Grundausstattungsmerkmalen nicht gegeben sind.

Baualter:

Die Art des Hauses und der darin befindlichen Wohnungen wird im Leipziger Mietspiegel durch das Baujahr des Hauses bestimmt, weil die Wohnungsqualität verschiedener Wohnungen entscheidend

⁶ Hierunter fallen auch die nach dem 03.10.1990 geplanten Wohnungen bzw. Dachgeschoßausbauten, die bereits ab 1991 bezugsfertig waren, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und deshalb an keine vorgegebene Miethöhe gebunden waren.



...miteinander wohnen

Als Wohnungsgenossenschaft bieten wir:

- Wohnungen in verschiedensten Größen und Ausstattungen
- individuelle Zuschnittsveränderungen
- Sicherheit einer Genossenschaft
- individuelle Beratung
- natürlich auch Eigentumswohnungen an verschiedenen Leipziger Standorten

Aber auch:

- Verwaltung Ihrer Objekte in und um Leipzig (Fremdverwaltung/Verwaltung nach WEG)

Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen gern zur Verfügung:

A.-Nitzsche-Straße 43-45 · Tel.: 03 41 / 8 66 56 18 · Internet: WWW.WG-UNITAS.de

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 Dachgeschosßwohnungen und neu geschaffener bzw. wiedergewonnener Wohnraum muß in die Baualtersgruppe ab 1993 eingestuft werden.

Größe:

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Die Wohnfläche einer Wohnung kann nach der II. Berechnungsverordnung berechnet werden.⁷ Danach umfaßt die Wohnfläche die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören, jedoch ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z.B. Keller, Bodenraum od. Waschküche).

Der Mietpreis kann von der Wohnfläche einer Wohnung abhängig sein. Die Erhebung zu diesem Mietspiegel hat jedoch ergeben, daß im unsanierten Wohnungsbestand bis einschließlich zur Baualtersklasse 1961-1992 unterschiedliche Wohnungsgrößen teilweise noch zu keiner mietspiegelrelevanten Differenzierung der Quadratmeter-Mieten führten. Die entsprechenden Mietspiegelfelder wurden dementsprechend zusammengefaßt.

Lage:

Die Wohnlage wird auch in diesem Mietspiegel wiederum nicht als mietspreisbildender Faktor gesondert ausgewiesen. Die Erhebung zum Mietspiegel 1999 hat ergeben, daß die Wohnlage im gesamten Wohnungsbestand der Stadt keinen quantitativ nachweisbaren Einfluß auf die Miethöhe hatte.

Unabhängig davon kann jedoch für die Einordnung einer Wohnung innerhalb der Preisspanne eines Mietspiegelfeldes die Wohnlage durchaus eine Rolle spielen und den Anwendern des Mietspiegels ist es im Einzelfalle freigestellt, einen Lagevor- oder -nachteil begründet vorzutragen.

Wohnungsqualität:

Das Merkmal Wohnungsqualität bezieht sich auf den baulichen Zustand (Modernisierungs- und Instandsetzungsgrad) des Gebäudes und der Wohnung und ist inhaltlich mit dem Begriff der Beschaffenheit des § 2 Abs.1 Ziff. 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 oder 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 eines Hauses nach dem 03.10.1990 vom Vermieter saniert und folgende Kriterien erfüllt wurden:
 - Sanierung von Dach, Außenhaut und Kellerdecke einschl. notwendiger und möglicher Wärmedämmungsmaßnahmen,
 - wärmegeämmte Fenster,
 - moderne zentrale Heizungsanlage einschl. Warmwasserversorgung,
 - Anpassung der Haus- und Wohnungs-Elektrik an gültige DIN-Normen,
 - Anpassung der Sanitärinstallation an den derzeitigen Stand der Technik,
 - modernes Bad/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.

⁷ Die einschlägigen Vorschriften der II. BV (§§ 42-44) sind in der Anlage 2 abgedruckt.

Mietspiegeltabellen in DM

Baujahre		bis 1918			1919 bis 1945		
		Wohnungsqualität			Wohnungsqualität		
		A	B	C	D	E	F
Ausstattung / Wohnfläche in qm		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
AWC, ohne Bad, ohne SH ¹	1	3,55 - 5,32 4,34			siehe Feld A 1		
AWC, mit Bad und / oder SH	2	4,20 - 7,73 5,92			siehe Feld A 2		
IWC, ohne Bad, ohne SH	3	siehe Feld D 3			4,20 - 5,56 4,77		
IWC, mit Bad oder SH	4	4,31 - 6,02 5,17	4,60 - 7,47 5,59		4,75 - 6,50 5,37	5,44 - 7,99 6,37	
IWC, mit Bad und SH bis 40 qm	5						
IWC, mit Bad und SH 41 bis 60 qm	6	4,41 - 6,41 5,80²	7,33 - 11,66 9,96	10,00 - 13,00 11,50	5,56 - 10,49 6,39³	7,40 - 11,13 9,11	8,96 - 12,43 11,00
IWC, mit Bad und SH 61 bis 90 qm	7		6,90 - 10,34 8,09	8,90 - 13,00 10,99		7,03 - 10,50 8,56	8,10 - 12,44 10,10
IWC, mit Bad und SH über 90 qm	8		6,38 - 9,91 8,30	8,62 - 13,92 11,07		7,43 - 10,49 9,00	7,94 - 12,50 10,00

¹ Sammelheizung

² Feld ist nur mit 28 Fällen besetzt und konnte nicht nach Grosse differenziert werden

³ In der einfachen Wohnlage konnte nicht nach Größe differenziert werden.

Baujahre		1946 bis 1960			1961 bis 1992		
		Wohnungsqualität			Wohnungsqualität		
		G	H	I	K	L	M
Ausstattung / Wohnfläche in qm		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
IWC, mit Bad oder SH	9	4,91 - 6,05 5,53			5,41 - 6,02 5,49	5,78 - 8,53 ² 6,88	
IWC, mit Bad und SH bis 40 qm	10				5,77 - 6,73 6,01	6,24 - 9,16 7,46	8,39 - 10,46 ³ 9,29
IWC, mit Bad und SH 41 bis 60 qm	11	5,34 - 8,33 ¹ 6,20	7,55 - 9,63 8,45	9,00 - 10,21 9,26	5,77 - 6,67 5,90	5,88 - 8,94 7,46	8,00 - 9,99 9,13
IWC, mit Bad und SH 61 bis 90 qm	12		7,51 - 9,43 8,61	8,49 - 10,03 9,35	5,77 - 6,28 5,83	5,83 - 8,48 6,81	7,50 - 9,54 8,79
IWC, mit Bad und SH ab 90 qm	13					5,87 - 8,59 6,77³	

¹ Dieses Feld ist nur mit 28 Fällen besetzt und es konnte kein quantitativ nachweisbarer Einfluß der Wohnungsgröße auf die Miethöhe nachgewiesen werden

² Dieses Feld ist nur mit 27 Fällen besetzt

³ Diese Felder sind nur mit 19 Fällen besetzt

Wohnfläche in qm		Baujahre 1993 - 1998 ¹
		N
bis 40 qm	14	11,55 - 16,04 ² 14,11
41 bis 60 qm	15	11,54 - 15,04 13,88
61 bis 90 qm	16	11,23 - 14,56 13,00
über 90 qm	17	10,52 - 15,08 12,60

¹ einschließlich nach dem 03.10.1990 geplanter und ab 1991 bezugstertiger Wohnungen ohne Mietpreisbindung

² Dieses Feld ist nur mit 21 Fällen besetzt



Anwendung der Mietpreistabellen - Wie finde ich meine Wohnung?

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 dem Baualter des Hauses, Wohnungsgröße und Grundausstattung der Wohnung. Auskünfte über das Baualter des Hauses oder der Wohnung erteilt - bei Vorliegen und Nachweis eines berechtigten Interesses - das Bauordnungsamt oder das Amt für Wohnungswesen der Stadt Leipzig.⁸

Die weitere Einordnung in "einfache", "mittlere" oder "gute" Wohnungsqualität, die durch die vorgenannte Grundausstattung nicht abgedeckt ist, richtet sich nach dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgrad der betroffenen Wohnung und des dazugehörigen Hausgrundstückes.⁹

Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen:

Baualtersklassen bis 1992

Außer dem Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwertes sind in der Tabelle Mietspannen angegeben. Die Mietpreisspannen stellen die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der um Extremwerte bereinigten Mieten je Tabellenfeld als Orientierungshilfe dar. Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale, wie Baualter, Größe, Ausstattung und Wohnungsqualität in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale - insbesondere Wohnungsqualität - unterschiedlich sein können.

Ein Mietzins über dem Mittelwert kann bei **"mittlerer" und "guter" Wohnungsqualität** gerechtfertigt sein durch eine über dem Durchschnitt liegende Ausstattung, z.B.:

- großzügige Badausstattung, z.B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, exklusive Fliesen,
- Trennung von Bad und WC (ab Baualtersklasse 1919),
- Einbauküchen mit zusätzlicher Ausstattung, z.B. Kühlschrank, Geschirrspüler,

- Fahrstuhl bei Wohnungen in bis sechsgeschossigen Häusern,
- hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge (z.B. Parkett),
- Gegensprechanlage,
- Rolläden,
- Balkon, Loggia oder Terrasse,

Das zuvor Gesagte gilt eingeschränkt auch bei **"einfacher" Wohnungsqualität**.

Baualtersklasse ab 1993

In dieser Baualtersgruppe sind alle Wohnungen zu finden, deren Erstellung nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und nach dem 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 der 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)¹⁰ bzw. Abschlägen (für alle Nachteile) gegenüber anderen Vergleichswohnungen zu dem für die Wohnung zutreffenden Wert gelangen.



Bestandsschutz von Mieten

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

⁸ Adressen unter dem Kapitel "Auskünfte erteilen".

⁹ Genaue Beschreibung der Wohnungsqualität siehe Seite 7

¹⁰ Siehe hier insbesondere Hinweise zu überdurchschnittlicher Ausstattung bei mittlerer und guter Wohnungsqualität. Hier kann im Rahmen der Spanne auch die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, aber auch des Hausgrundstückes eine Rolle spielen.



Rechtliche Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens

Der/die Vermieter/in kann verlangen, daß der/die Mieter/in einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Für dieses Verlangen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- eine Mieterhöhung nach dem Mietvertrag oder besonderen Umständen ist nicht ausgeschlossen,
- die Miete der Wohnung ist seit einem Jahr vor Zugang des Mieterhöhungsverlangens unverändert (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung, Betriebskosten oder gestiegener Fremdkapitalzinsen),
- der verlangte Mietpreis sich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 30% erhöht (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierungen, Betriebskosten oder gestiegener Fremdkapitalzinsen).

Falls der/die Vermieter/in den Mietpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen will, kann er/sie von dem/der Mieter/in die Zustimmung hierzu verlangen. Das Verlangen muß gegenüber dem/der Mieter/in schriftlich geltend gemacht und begründet werden. Das Erhöhungsverlangen kann der/die Vermieter/in insbesondere stützen

- auf den Mietspiegel (in dem Erhöhungsverlangen müssen dabei mindestens Angaben zur Baualterklasse, Größe, Ausstattung, Wohnungsqualität und Lage gemacht werden. Das Rasterfeld des Mietspiegels muß feststellbar sein,
- auf das begründete Gutachten eines/einer öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen.

Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens steht dem/der Mieter/in eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu, d.h., die Überlegungsfrist endet nach Ablauf des übernächsten Monats in dem ihm/ihr das Erhöhungsverlangen zugegangen ist. Stimmt der/die Mieter/in der geforderten Erhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zu, ist die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter/in der geforderten Erhöhung nicht oder nur teilweise nicht zu, kann der/die Vermieter/in innerhalb von weiteren 2 Monaten

den/die Mieter/in auf Zustimmung beim Amtsgericht Leipzig verklagen. (Ausschlußfrist!)

Beispiel:

- Zugang des Mieterhöhungsverlangens bei dem/der Mieter/in am
23.07.1999
- Ende der Überlegungsfrist des/der Mieters/in
30. September 1999
- Zugang der Zustimmungserklärung von Mieter/in bei Vermieter/in (spätestens)
30.09.1999
- Bei Nichtzustimmung Ende des Klagerechts von Vermieter/in gegen Mieter/in auf Zustimmung
30. November 1999

Bei nicht erfolgter Zustimmung und nicht erhobener Klage des/der Vermieters/in bis spätestens 30.11.1999 ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam geworden.



Auskünfte erteilen:

Auskünfte zu Einzelfragen, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels ergeben können, sowie über andere Wohnungs- und Mietrechtsfragen erteilt für Bürger von Leipzig¹¹ (Mieter und Vermieter) und auswärtige Vermieter von Wohnraum in Leipzig das

Amt für Wohnungswesen
Abteilung Recht und Verwaltung
- Mietrechtsberatung -
Prager Str. 24, 04103 Leipzig
Anmeldung Zimmer C 204
Telefon: 123 40 17

Sprechzeiten:

Dienstag: 9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr

Telefonische Auskünfte können nicht erteilt werden.

Weiter können Bürger von Leipzig (Vermieter und Mieter) und auswärtige Vermieter von Wohnraum in Leipzig bei Streitigkeiten in Mietverhältnissen über Wohnraum das

¹¹ Nach einer Vereinbarung mit dem Mieterverein Leipzig werden dessen Mitglieder jedoch ausschließlich vom Mieterverein Leipzig e.V. beraten.

Amt für Wohnungswesen
Abteilung Recht und Verwaltung
- Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten über
Wohnraum in Leipzig¹² -
Prager Str. 24, Zimmer C 218, 04103 Leipzig
Telefon: 123 40 11
Sprechzeiten: siehe oben

bzw.

Haus & Grund Leipzig
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
Leipzig und Umgebung e.V.
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig
Tel.: 9 60 26 48
Sprechzeiten:
Dienstag: 9.00-12.00 und 14.00-18.00 Uhr

anrufen. Antragsteller kann der/die Mieter/in oder der/die Vermieter/in - auch vertreten durch einen Anwalt - sein. Ist die Gegenpartei zu einem Schlichtungsverfahren bereit, werden in einem Schlichtungstermin unter dem Vorsitz eines Juristen und zwei Beisitzern¹³ die Streitpunkte mit beiden Parteien besprochen und über eine gütliche Beilegung verhandelt.

Wer sich über Einzelprobleme oder über die Rechtslage beraten lassen will, kann sich weiterhin auch an Rechtsanwälte und Angehörige rechtsberatender Berufe wenden. Der Leipziger Anwaltverein hilft Ihnen, den auf Mietrechtsfragen spezialisierten Rechtsanwalt zu finden.

Im Rahmen einer Mitgliedschaft können sich Mieter oder Vermieter mietrechtlich beraten und außergerichtlich vertreten lassen durch:

Leipziger Anwaltverein e.V.
Körnerstraße 27, 04107 Leipzig
Telefon: 99 75 20 Telefax: 9 97 51 15

Mieterverein Leipzig e.V.
Rosa-Luxemburg-Str.19, 04103 Leipzig
Tel.: 2 13 12 77
Sprechzeiten:
Montag: 8.00 - 13.00 Uhr
Dienstag-Donnerstag: 8.00-13.00 und 15.30-19.00 Uhr

¹² Träger der Schlichtungsstelle sind neben der Stadt Leipzig, der Mieterverein Leipzig e.V. und Haus & Grund Leipzig e.V.
¹³ Der Schlichtungsausschuß setzt sich aus je einem Vertreter der Stadt Leipzig, des Mietervereins und Haus & Grund Leipzig zusammen.

Stadt Leipzig

Dezernat Umwelt, Ordnung, Wohnen
Amt für Wohnungswesen

Amt für Wohnungswesen · Ihr Ansprechpartner in Sachen Wohnen

Prager Straße 24, 04103 Leipzig · Haltestelle Gutenbergplatz (Linie 15) oder Ostplatz (Linie 60)

Wohnberechtigungsscheine · Mietspiegel · Wohngeld · Wohnberatung für ältere und behinderte Bürger · Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten über Wohnraum · Wohnhilfen, Beratung und Hilfe bei Mietzahlungsproblemen · Mietpreisüberprüfung · Wohnungsvermittlung
Wohnungsaufsicht · Mietrechtsberatung für Mieter und Vermieter in Leipzig

Sprechzeiten:

Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

Mietrechtsberatung nur Dienstag und Donnerstag zu den o.g. Zeiten

Die Wohngeldstelle befindet sich in der Schenkendorfstraße 10-14, 04275 Leipzig

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 Vomhundertsatz 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 Auf-

stellung 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 erststellige 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 Mietzins tritt. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzins 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.

§ 5. (Umlage erhöhter Kapitalkosten)

(1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem dinglich gesicherten Darlehen fällig werden, durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn

1. der Zinssatz sich

a) bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Januar 1973 begründet worden sind, gegenüber dem am 1. Januar 1973 maßgebenden Zinssatz,

b) bei Mietverhältnissen, die nach dem 31. Dezember 1972 begründet worden sind, gegenüber dem bei Begründung maßgebenden Zinssatz erhöht hat,

2. die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat,

3. das Darlehen der Finanzierung des Neubaus, des Wiederaufbaus, der Wiederherstellung, des Ausbaus, der Erweiterung oder des Erwerbs des Gebäudes oder des Wohnraums oder von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1 gedient hat.

(2) § 4 Abs. 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(3) ermäßigt sich der Zinssatz nach einer Erhöhung des Mietzinses nach Absatz 1, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend, höchstens aber um die Erhöhung nach Absatz 1, herabzusetzen. Ist das Darlehen getilgt, so ist der Mietzins um den Erhöhungsbetrag herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Das Recht nach Absatz 1 steht dem Vermieter nicht zu, wenn er die Höhe der dinglich gesicherten Darlehen, für die sich der Zinssatz erhöhen kann, auf eine Anfrage des Mieters nicht offengelegt hat.

(5) Geht das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum von dem Vermieter auf einen Dritten über und tritt dieser anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein, so darf der Mieter durch die Ausübung des Rechts nach Absatz 1 nicht höher belastet werden, als dies ohne den Eigentumsübergang möglich gewesen wäre.

§ 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.

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, Räucher-kammern, 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 ab-

weichend 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.



**JETZT ABER RAUS HIER.
UND REIN IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE.**

Sparkasse
Leipzig  ImmobilienCenter

Vermitteln. Finanzieren. Beraten. Versichern. Verkaufen. Betreuen. Bausparen. Treffen wir uns. Bei Ihnen oder in unseren Geschäftsstellen & ImmobilienCentern. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Wunschtermin. Telefon: (03 41) 9 86-78 01. Wenn's um Immobilien geht - Sparkasse

(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 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.

Mietspiegeltabellen in Euro

Baujahre Ausstattung / Wohnfläche in qm		bis 1918			1919 bis 1945		
		Wohnungsqualität			Wohnungsqualität		
		A einfach	B mittel	C gut	D einfach	E mittel	F gut
AWC, ohne Bad, ohne SH ¹	1	1,82 - 2,72 2,22			siehe Feld A 1		
AWC, mit Bad und / oder SH	2	2,15 - 3,95 3,03			siehe Feld A 2		
IWC, ohne Bad ohne SH	3	siehe Feld D 3			2,15 - 2,84 2,44		
IWC, mit Bad oder SH	4	2,20 - 3,08 2,64	2,35 - 3,82 2,86		2,43 - 3,32 2,75	2,78 - 4,09 3,26	
IWC, mit Bad und SH bis 40 qm	5						
IWC, mit Bad und SH 41 bis 60 qm	6	2,25 - 3,28 2,97 ²	3,75 - 5,96 5,09	5,11 - 6,65 5,88	2,84 - 5,36 3,27 ³	3,78 - 5,69 4,66	4,58 - 6,36 5,62
IWC, mit Bad und SH 61 bis 90 qm	7		3,53 - 5,29 4,14	4,55 - 6,65 5,62		3,59 - 5,37 4,38	4,14 - 6,36 5,16
IWC, mit Bad und SH über 90 qm	8		3,26 - 5,07 4,24	4,41 - 7,12 5,66		3,80 - 5,36 4,60	4,06 - 6,39 5,11

¹ Sammelheizung

² Feld ist nur mit 28 Fällen besetzt und konnte nicht nach Größe differenziert werden, siehe auch Feld D 5, 6, 7, 8

³ In der einfachen Wohnlage konnte nicht nach Größe differenziert werden

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT
KONTAKT e.G.
Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
HEITERBLICK e.G.
Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Eilenburger Straße 10 · 04317 Leipzig · Telefon (03 41) 26 75 - 0 · Telefax (03 41) 26 75 - 220 · Internet <http://www.wbg-kontakt.de>

- **komplett und teilsanierte Wohnungen in allen Stadtgebieten**
- **Kontakt-Läden mit individueller Wohnungsvermittlung:**

Goldsternstraße 41 · 04329 Leipzig
Telefon (03 41) 2 51 24 99

und

Nelkenweg 33 · 04209 Leipzig
Telefon (03 41) 4 11 81 74

Ausstattung / Wohnfläche in qm		1946 bis 1960			1961 bis 1992		
		Wohnungsqualität			Wohnungsqualität		
		G	H	I	K	L	M
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
IWC, mit Bad oder SH	9	2,51 - 3,09 2,83			2,77 - 3,08 2,81	2,96 - 4,36 ² 3,52	
IWC, mit Bad und SH bis 40 qm	10				2,95 - 3,44 3,07	3,19 - 4,68 3,81	4,29 - 5,35 ³ 4,75
IWC, mit Bad und SH 41 bis 60 qm	11	2,73 - 4,26 ¹ 3,17	3,86 - 4,92 4,32	4,60 - 5,22 4,73	2,95 - 3,41 3,02	3,01 - 4,57 3,81	4,09 - 5,11 4,67
IWC, mit Bad und SH 61 bis 90 qm	12		3,84 - 4,82 4,40	4,34 - 5,13 4,78	2,95 - 3,21 2,98	2,98 - 4,34 3,48	3,83 - 4,88 4,49
IWC, mit Bad und SH ab 90 qm	13					3,00 - 4,39 3,46 ¹	

¹ Dieses Feld ist nur mit 28 Fällen besetzt und es konnte kein quantitativ nachweisbarer Einfluß der Wohnungsgröße auf die Miethöhe nachgewiesen werden.

² Dieses Feld ist nur mit 27 Fällen besetzt.

³ Diese Felder sind nur mit 19 Fällen besetzt.

Wohnfläche in qm		Baujahre 1993 - 1998 ¹
		N
bis 40 qm	14	5,91 - 8,20 ² 7,21
41 bis 60 qm	15	5,90 - 7,69 7,10
61 bis 90 qm	16	5,74 - 7,44 6,65
über 90 qm	17	5,38 - 7,71 6,44

¹ einschließlich nach dem 03.10.1990 geplant und ab 1991 bezugsfertiger Wohnungen ohne Mietpreisbindung

² Dieses Feld ist nur mit 21 Fällen besetzt.

Impressum:

Herausgeber: Stadt Leipzig - Der Oberbürgermeister -
Dezernat Umwelt, Ordnung, Wohnen
verantwortlich: Klaus Hinze
Redaktion: Wolfram Leuze
Statistik: Michael Smetanin
Gestaltung: east side Werbeagentur GmbH
Lithografie: grafotex
Druck: Klingenberg Buchkunst
Redaktionsschluß: 05.06.1999
1. Auflage: 20.000 Exemplare

gedruckt in leipzig

umweltfreundlich gedruckt auf 100% chlorfrei gebleichtem Papier,
zertifiziert nach DIN ISO 9002

(Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch auszugsweise, nicht gestattet.)



Fachvereinigung Möbelspedition Sachsen e.V.

Landesverband des Sächsischen Verkehrsgewerbes -LSV-e.V.
Geschäftsstelle Leipzig · Torgauer Straße 74 · 04318 Leipzig · Telefon 03 41/ 6 88 11 64

AMÖ-Spediteure sind Ihre Sicherheit für einen fachgerechten Umzug!

Gebauer Spedition GmbH Ihr Umzugspartner

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

Möbelspedition M. Fabig GmbH

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

Spehr Umzüge Umzüge aller Art

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



Wernicke & Reinhold Möbeltransporte - Umzüge

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

Robert Müller Stadt-Nah-Fern- u. Büroumzüge

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

Kohlhardt GmbH Möbel- und Instrumententransporte

Käthe-Kollwitz-Straße 12
04109 Leipzig
Tel. 03 41 / 2 11 78 68
Tel. 03 41 / 9 83 20 37
Fax 03 41 / 2 11 70 03

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

„Wohnen in Grünau!“

Die AUBIS Unternehmensgruppe bietet Ihnen in Leipzig / Grünau
attraktiven Wohnraum.

Unsere Vorteile sind:

- preiswerte Wohnungen
- sanierte Wohnhäuser
- gestaltete Außenanlagen
- Erreichbarkeit „rund um die Uhr“
- geringe Heizkosten durch neuste Technik
- Sonderausstattungen auf Wunsch
- Gästewohnungen für Ihren Besuch
- viele Serviceleistungen
- u.v.m...



AUBIS
UNTERNEHMENSGRUPPE

Rufen Sie uns an! KOSTENLOS:

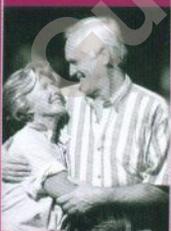
0800 / 282 47 00



ambiente Früher war alles anders. Heute wieder! WONNEN



BAST-BAU
DIE SONNENSEITEN DES WOHNENS



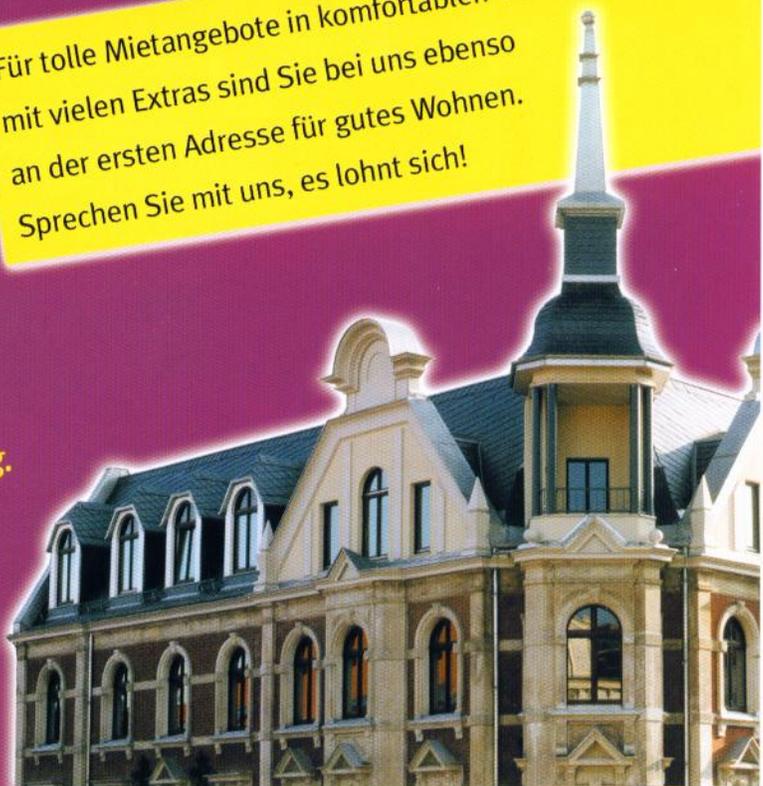
Stilvoll restaurierte
Gründerzeithäuser
mit modernstem
Wohnkomfort und
Serviceleistungen,
die das Leben so
wunderbar bequem
und angenehm machen.
Provisionsfreie Vermietung.

Info-Hotline:

(03 41) 30 136 30

www.bast-bau.de

Für tolle Mietangebote in komfortablen Neubauwohnungen
mit vielen Extras sind Sie bei uns ebenso
an der ersten Adresse für gutes Wohnen.
Sprechen Sie mit uns, es lohnt sich!



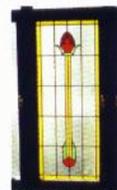


Wohnungssuche ?

Mieterpoint

Reichsstraße 13
(am Sachsenplatz)

Montag bis Freitag 10 - 18 Uhr
Samstag 10 - 15 Uhr
Telefon 9 61 81 88



Die LWB bewirtschaftet mehr als ein Viertel des Leipziger Wohnungsbestandes – eine schwierige und verantwortungsvolle Aufgabe. Unser Ziel bleibt es, breiten Schichten der Bevölkerung guten und bezahlbaren Wohnraum zu bieten.

Und wir wollen, daß sich alle Mieter und Mieterinnen in unseren Wohnungen wohl und sicher fühlen.

Zu Hause in Leipzig.



Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
Prager Str. 21, 04103 Leipzig