



**Stadt Leipzig**

Dezernat Umwelt, Ordnung, Sport

# Leipziger Mietspiegel 2001

Schutzgebühr 8,00 DM / 4,00 Euro

Gültig vom 10.07.2001 bis 31.12.2004



# WOGETRA

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT TRANSPORT eG LEIPZIG

**Wir sind 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 10.000 Mitgliedern im Alt- und Neubau bietet Ihnen

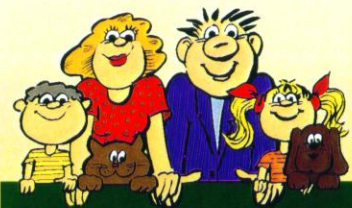
**kompetente Beratung, Vermietung und Verwaltung.**

Zur Anmietung einer Wohnung ist es notwendig Geschäftsanteile entsprechend  
der Satzung der Genossenschaft zu erwerben, deren Anzahl sich nach der Größe  
der Wohnung richtet.

**Wir stehen Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch  
zu unseren Geschäftszeiten  
Montag bis Donnerstag 9.00 bis 17.00 Uhr  
Freitag 9.00 bis 13.00 Uhr  
sowie nach individueller Vereinbarung zur Verfügung.**

**Wohnen in unserer Genossenschaft ist mehr als Wohnen zur Miete.**

**Wir sind immer  
für Sie da!**



## Verwaltung Zentrale

Georg-Schumann-Str. 175  
04159 Leipzig  
Tel.: 0341/ 91 83 - 0  
Fax: 0341/ 91 83 210  
E-Mail: wohnen@t-online.de

## Außenstelle Grünau

Stuttgarter Allee 14  
04209 Leipzig  
Tel.: 0341/ 4 15 38 30  
Fax: 0341/ 4 15 38 40

Infos unter  
**Tel. 91 83 0**  
<http://www.WOGETRA.de>

Mitglied im Verband  
Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

## 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



## HAUS & GRUND® LEIPZIG

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.

Mitglied des Landesverbandes Sachsen

Zimmerstraße 1 (Dorotheenhof), 04109 Leipzig

Tel. (0341) 9 60 26 48 - Fax (03 41) 9 61 24 41

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

Sprechzeiten dienstags von 9 - 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr

**Werden auch Sie Mitglied unserer Organisation !**

# Vorwort

Liebe Leipzigerinnen,  
liebe Leipziger,

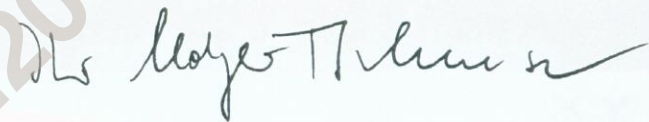
zwei Jahre nach Erscheinen des 2. Leipziger Mietspiegels freue ich mich, Ihnen jetzt die dritte Ausgabe dieser Broschüre zur Verfügung stellen zu können. Sie entspricht hinsichtlich der Darstellung der Mietzinstabellen sowie der Gestaltung der Erläuterungen weitgehend dem 1. und 2. Mietspiegel, die sich als Mittel zur Schlichtung von Mietstreitigkeiten in Leipzig bereits sehr bewährt haben.

Neu aufgenommen ist die Auszeichnung der Tabellenwerte sowohl in DM (schwarze Zahlen) als auch in Euro (blaue Zahlen). Außerdem berücksichtigt der 3. Leipziger Mietspiegel die von der Bundesregierung ab 1. September 2001 mit der Mietrechtsreform eingeführte wesentliche Neuerung für die kommunalen Mietspiegel: den qualifizierten Mietspiegel. Dahinter verbirgt sich ein Werk,

das nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde sowie Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist. Zudem geben die in einem qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

Dank dieser Voraussetzungen gehe ich davon aus, dass sich die streitschlichtende Funktion des Mietspiegels weiter verstärken wird und er damit wieder seinen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens in unserer Stadt leistet.

Mein herzlicher Dank gilt allen Leipzigerinnen und Leipzigern, die durch ihre aktive Teilnahme an der Befragung die Erstellung des Mietspiegels erst möglich gemacht haben.



Holger Tschense  
Bürgermeister und Beigeordneter  
Für Umwelt, Ordnung, Sport



## Mieten Sie Zufriedenheit!

**Unsere Serviceangebote:**

- BGL-24-Stunden-Dienst
- Service- und Sorgentelefon
- Gästewohnungen
- Ferienheim
- Treffpunkte
- Bustfahrten

**Die freundliche Vermieterin erreichen Sie:**

Zentral in Leipzig Stadtmitte Dörrienstr. 1, 04103 Leipzig täglich von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr, dienstags bis 18.00 Uhr und freitags bis 12.00 Uhr	Telefonisch unter 03 41/90 99-0 oder per Fax 03 41/90 99-119 e-mail: <a href="mailto:bjl@bgleipzig.de">bjl@bgleipzig.de</a> <a href="http://www.bgleipzig.de">http://www.bgleipzig.de</a>	oder in der Niederlassung Grünau Ludwigsburger Straße 18, 04209 Leipzig Tel. 4 15 70 17 Fax 4 15 70 15
---	--	---

**in der Stadt Leipzig:**

- Anger-Crottendorf
- Connewitz
- Dösen
- Eutritzsch
- Gohlis
- Grünau
- Großzschocher
- Kleinzschocher

**im Großraum Leipzig:**

- Knautkleeberg
- Leutzsch
- Lindenau
- Löbnig
- Mockau
- Mockern
- Reudnitz
- Schönefeld
- Sellerhausen
- Stöttentz
- Böhmitz-Ehrenberg
- Markkleeberg
- Markranstädt
- Naurhof
- Taucha
- Zwenkau

**Logo: DIE BAUGENOSSENSCHAFT LEIPZIG eG. Die freundliche Vermieterin. SEIT 1898**

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Mietspiegel für Leipzig	5
Erläuterungen zum Mietspiegel	5
1. Geltungsbereich	5
2. Mietbegriff	6
Ausweisung von Wohnungsmieten	6
Begriffsbestimmungen	6
1. Ausstattung	6
2. Baualter	7
3. Größe	7
4. Lage	7
5. Wohnungsqualität	7
Mietspiegeltabellen	10, 11
Anwendung der Mietspiegeltabellen	12
Bestandsschutz von Mieten	13
Rechtliche Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens	13
Auskünfte erteilen	14
Anlage : Auszug BGB	15

## Wohnen mit netten Leuten



*Sie suchen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum? Sie vertrauen auf einen starken genossenschaftlichen Partner? Sie suchen sorgenfreie Sicherheit rund ums Wohnen?*

*Dann sind Sie bei der VLW richtig! Bei uns haben Sie Wohnambiente, Wohlfühlgarantie und Wohnrecht auf Lebenszeit.*

**Mehr Infos gibt's unter:**



für eine gute Partnerschaft

Vereinigte Leipziger  
Wohnungsgenossenschaft eG  
Nartzstraße 2 - 04120 Leipzig  
VLW- Wohnservice Grünewald  
Grünewald Allee 74  
Vermietungsbüro  
Lützner Straße 200  
Tel. (03 41) 61 64-176 / 178  
Fax (03 41) 61 64-145  
e-mail: [kueppers@vlwg.de](mailto:kueppers@vlwg.de)  
[www.vlwg.de](http://www.vlwg.de)



**Wir haben die optimale Baufinanzierung mit günstigen Zinsfestschreibungen von 5 - 10 Jahren**  
Fragen Sie die Kundenberater in unseren Geschäftsstellen!

**Volksbank Leipzig**

Meine Bank

[www.volksbank-leipzig.de](http://www.volksbank-leipzig.de)  
[VolksbankLeipzig@t-online.de](mailto:VolksbankLeipzig@t-online.de)

24h TelefonBankService:  
**0180/3090309**

**Wir machen den Weg frei**

**hintersdorf**

**Sachverständigenbüro für Mieten und Pachten**

- ✓ Mietminderungsgutachten
- ✓ Bewertung von Schäden an Gebäuden
- ✓ Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen
- ✓ Beweissicherungsgutachten
- ✓ Wertgutachten
- ✓ Baukostenplanung
- ✓ Dokumentationen
- ✓ Schiedsgutachten

Graßdorfer Straße 26 • 04425 Taucha b. Leipzig • Telefon 03 42 98 - 6 93 50 • Telefax 03 42 98 - 6 93 51

## Mietspiegel für Leipzig

Stand: 31. Januar 2001



Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB<sup>4</sup> bzw. § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) dar. Dieser Mietspiegel wurde durch die Stadt Leipzig unter Federführung des bisherigen Amtes für Wohnungswesen erstellt. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig 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 Grundeigentümergeverein 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
- Mitarbeiter des Amtes für Statistik und Wahlen
- Mitarbeiter des bisherigen Amtes für Wohnungswesen

Der Arbeitskreis wurde wissenschaftlich begleitet von **Frau Prof. Dr. Ulrike Hausmann** von der Universität Leipzig und der Hochschule Anhalt (FH).

**Der Mietspiegel wird sowohl von der Stadt Leipzig als auch von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt.**

Dieser Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über die in Leipzig im Januar 2001 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**.

Dieser Mietspiegel gilt ab dem 10.07.2001.

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 01.01.2001. Erstmals werden in diesem Mietspiegel auch die Entgelte für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgewiesen, welche nach dem 03.10.1990 errichtet worden sind.

In an die Stadt Leipzig angrenzenden Gemeinden kann der Leipziger Mietspiegel ebenfalls als Begründungsmittel benutzt werden, wenn der dortige Wohnungsmarkt mit dem der Stadt Leipzig vergleichbar ist.<sup>5</sup>

Dieser **Mietspiegel gilt nicht** für:

**Wohnungen, welche mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden**

<sup>4</sup> Nach dem vom Deutschen Bundestag am 29.03.2001 beschlossenen Mietrechtsreformgesetz wird das Gesetz zur Regelung der Miethöhe ab 01.09.2001 in das BGB übernommen. Die Regelungen über die zulässige Mieterhöhung im Wohnungsmietverhältnis sind ab diesem Zeitpunkt in den §§ 556 bis 561 BGB geregelt, die einschlägigen neuen Vorschriften zur Vergleichsmieterhöhung sind als Anlage 1 abgedruckt.

<sup>5</sup> AG Darmstadt, WuM 1988, 129, Barthelmeß, Kommentar zu Wohnraumkündigungsschutzgesetz und Miethöhegesetz, 5. Auflage, § 2 Anmerkung 82a

deshalb einer Begrenzung der Miethöhe unterliegen;

- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume;
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen;
- 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;
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad - soweit vorhanden - von anderen Mietparteien mit benutzt werden,
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde<sup>1</sup>.

## 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 wird der ortsübliche Mietzins in Euro/qm und DM/qm dargestellt.



## Ausweisung von Wohnungsmieten im Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Leipzig am 31.01.2001 gezahlten Mieten für freifinanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Wohnungsqualität und Lage. Weiter werden in

<sup>1</sup> Ein Mietzins – der für beide Mietvertragspartner erkennbar – bewusst und willentlich mit Rücksicht auf besondere persönliche Umstände (Verwandtschaft, Freundschaft oder Werkmietverhältnis) deutlich unterhalb der derzeit ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart wurde. S.a. Barthelmess, s.o. § 2 Anm. 45

diesem Mietspiegel auch Vergleichsmieten für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1993 ausgewiesen.

Die Mietzinsspanne eines jeden Mietspiegelfeldes wurde so gebildet, dass die vorgefundenen Werte nach einer entsprechenden Extremwertbereinigung dann um das oberste und unterste Sechstel innerhalb jedes Feldes gekürzt wurden, so dass jeweils die sogenannte Zwei-Drittel-Spanne als ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen wird. Darüber hinaus wird noch der Mittelwert (**Median**)<sup>2</sup> des jeweiligen Mietspiegelfeldes benannt.



## Begriffsbestimmungen

### 1. 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 vom Vermieter nicht erstattet wurden.

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

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

<sup>2</sup> Der Wert, der die nach der Größe geordneten Mietdaten in zwei gleiche Gruppen teilt.

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 mit 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 1993<sup>1</sup>** wird nur eine Ausstattungsklasse (IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung) ausgewiesen, da bei dieser Baualtersklasse Wohnungen mit anderen Grundausstattungsmerkmalen nicht gegeben sind.

## 2. Baualter:

Die Art des Hauses und der darin befindlichen Wohnungen wird im Leipziger Mietspiegel durch das Baualter [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 Wohnungen verstärkt sich in Leipzig insbesondere bei dem teil- bzw. vollmodernisierten Wohnungsbestand, da der baualtersbedingte Aufwand für Ausstattung und Wohnungsqualität zu unterschiedlichen Miethöhen geführt hat.

Nach dem 03.10.1990 neu geschaffene Dachgeschosswohnungen und neu geschaffener bzw. wiedergewonnener Wohnraum muss in die Baualtersgruppe ab 1993 eingestuft werden.

<sup>1</sup> Hierunter fallen auch die nach dem 03.10.1990 geplanten Wohnungen bzw. Dachgeschossausbauten, welche bereits ab 1991 bezugsfertig waren und nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, weshalb sie nicht an eine vorgegebene Miethöhe gebunden waren.

## 3. Größe:

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Die Wohnfläche einer Wohnung kann nach der II. Berechnungsverordnung berechnet werden. Danach umfasst die Wohnfläche die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, welche ausschließlich zur Wohnung gehören, jedoch ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Keller, Waschküchen, Dachböden, Trockenräume usw.).

Der Mietpreis kann von der Wohnfläche einer Wohnung abhängig sein. Die Erhebung zu diesem Mietspiegel hat jedoch ergeben, dass im unsanierten Wohnungsbestand bis einschließlich der Baualtersgruppe 1946 bis 1960 unterschiedliche Wohnungsgrößen zu keiner mietspiegelrelevanten Differenzierung der Quadratmetermieten führten. Die entsprechenden Mietspiegelfelder wurden deshalb zusammengefasst.

## 4. Lage:

Die Wohnlage wird in diesem Mietspiegel nicht als mietspreisbildender Faktor gesondert ausgewiesen. Die Erhebung zum Mietspiegel 2001 hat aber ergeben, dass die Lage insoweit einen Einfluss auf die Höhe des Mietzinses hat, dass in stark begrünten Gebieten sowohl bei einer offenen Bebauung des Wohngebietes als auch bei freistehenden Wohngebäuden und einem guten Sanierungszustand der unmittelbaren Wohnumgebung, die Vergleichsmietwerte in der Regel über dem Mittelwert anzusiedeln sind.

## 5. 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 § 558 Abs. 2 BGB<sup>2</sup> bzw. § 2 Abs. 1 Ziff. 2 MHG gleichzusetzen.

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

<sup>2</sup> Gültig ab 01.09.2001

**Einfache Wohnungsqualität** liegt vor, wenn in dem betreffenden Haus bzw. Wohnungen in den letzten 10 Jahren<sup>1</sup> 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 oder mehrere Bauwerksteile (bis maximal sechs) vom Vermieter in den letzten 10 Jahren<sup>1</sup> 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 mindestens sieben von den nachstehend aufgezählten acht Bauwerksteilen eines Hauses vom Vermieter in den letzten 10 Jahren<sup>2</sup> saniert wurden:

- Sanierung des Daches;<sup>2</sup>
- Sanierung der Außenfassade;<sup>2</sup>
- Wärmedämmte Fenster;
- Zentrale Heizungsanlage;
- Zentrale Warmwasserversorgung;
- Anpassung der Haus- und Wohnungselektrik an gültige DIN-Normen;
- Anpassung der Sanitär-(Wasser)-Installationen an den derzeitigen Stand der Technik;
- Bad und IWC.

Eine überdurchschnittliche Wohnungsqualität der Wohnungen, wie z.B. ein türhoch gefliestes Bad, Wandfliesen im Arbeitsbereich und Bodenfliesen in der Küche rechtfertigt ein Überschreiten des Mittelwertes. Zusätzlich können andere Merkmale, wie Parkett- oder Laminatbeläge im Wohn- oder Schlafzimmer, Einbauküche, Personenaufzug in bis zu sechsgeschossigen Häusern, Balkon, im Zusammenhang mit den zuvor genannten Qualitätsmerkmalen ein Überschreiten des Mittelwertes begründen.

<sup>1</sup> ausgehend vom 31.01.2001

<sup>2</sup> Diese schließt i.d.R. notwendige und mögliche Wärmedämmungsmaßnahmen ein

Für Wohnungen der **Baualtersgruppe ab 1993** werden keine unterschiedlichen Wohnungsqualitäten ausgewiesen. Die selbstverständlich auch hier auftretenden unterschiedlichen Qualitätsmerkmale der Wohnungen (siehe vorigen Absatz) sind im Rahmen der Mietpreisspanne zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Bezahlbar wohnen**

STIFTUNG MEYER'SCHE HÄUSER LEIPZIG

BUTRITZSCH REUDNITZ KLEINZSCHÖCHER LINDENAU

**STIFTUNG MEYER'SCHE HÄUSER LEIPZIG**  
 Kurt-Kresse-Str. 91 · 04207 Leipzig · Telefon 42 60 20  
 Fax 4 22 56 86 · e-mail: info@meyersche-haeuser.de

Wohnungsangebote im Internet:  
[www.meyersche-haeuser.de](http://www.meyersche-haeuser.de)



WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT

**KONTAKT** e.G.

Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.



Eilenburger Str. 10 • 04317 Leipzig  
Fon: 0341 - 26 75 - 0 • Fax: 0341 - 26 75 - 220  
wbg-kontakt@t-online.de  
www.wbg-kontakt.de

- Wohnungen überall in den Stadtteilen Leipzigs und in jeder Preisklasse
- Genossenschaftsmitglieder haben lebenslanges Wohnrecht
- In jedem Objekt ist ein eigener Hausmeister vor Ort
- Der Havariedienst ist rund um die Uhr erreichbar
- Betreuung durch eigene Sozialarbeiter

**WOHN  
KONTAKTE**  
- mehr als nur Wohnen -

*Kontakt mit der KONTAKT – immer lohnenswert!*

**Kommunal ist sicher.**

Wohnungsdatenbank

[lwb.de](http://lwb.de)



## Die LWB

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH ist Leipzigs größter Vermieter. Als kommunales Wohnungsunternehmen bieten wir:

- Wohnungen in ganz Leipzig
- Mieten für jeden Geldbeutel
- 20 ServiceKioske ganz in Ihrer Nähe

**20 ServiceKioske**

*Mieten, wohnen & mehr.*



Zentrale Vermietung: 9 92 - 39 99 oder 9 92 - 33 33  
Mieten, wohnen & mehr. 20 mal in Ihrer Nähe.  
Wohnungsdatenbank: [www.lwb.de](http://www.lwb.de)



# MIETSPIEGELTABELLEN IN EURO (Mittelwert wird rot ausgewiesen)<sup>1</sup>

Ausstattung	Baulalter												
	Vor 1919			1919 bis 1945			1946 bis 1960			1961 bis 1992			ab 1993
	Wohnungsqualität		Wohnungsqualität	Wohnungsqualität		Wohnungsqualität	Wohnungsqualität		Wohnungsqualität	Wohnungsqualität		Wohnungsqualität	3)
Wohnfläche (qm)	einfach	Mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1 AWC, ohne alle Bad,SH <sup>2</sup> Größen	1,97- 2,75 2,24												
2 IWC, ohne alle Bad,SH Größen				2,39- 3,94 2,84									
3 IWC, Bad od.SH alle Größen	2,40- 3,43 2,68	2,32- 3,54 2,99		2,65- 3,34 2,89	2,89- 3,83 3,56		2,81- 3,63 3,07						
4 IWC, Bad, SH alle Größen	2,54- 3,74 3,01			2,46- 3,84 3,15			3,98- 4,60 4,19						
5 Bis 40 qm			4,35- 6,14 5,09							3,01- 3,78 3,23	3,29- 5,18 4,09	4,13- 5,35 4,86	5,11- 7,39 6,39
6 ab 40 bis 60 qm		3,71- 4,95 4,60	4,35- 5,89 5,11		3,56- 4,86 4,21	4,35- 6,12 5,11			4,24- 5,36 4,76	2,98- 3,83 3,20	3,22- 4,71 4,09	4,11- 5,15 4,69	5,62- 7,16 6,61
7 ab 60 bis 90 qm		3,35- 4,83 3,96	4,38- 6,04 5,11		3,47- 4,70 4,13	4,01- 5,37 4,86			4,40- 5,11 4,71	2,96- 3,58 3,14	3,22- 4,59 3,91	3,83- 4,88 4,56	5,38- 7,16 6,21
8 ab 90 qm		3,23- 4,19 3,83	4,42- 6,36 5,35		3,47- 4,86 4,07	4,09- 5,56 4,86					3,36- 4,65 3,89		5,17- 6,54 5,92
9 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser													5,11- 7,15 6,39

<sup>1</sup> Die grau schattierten Felder sind mit unter 20 Fällen besetzt und somit nur Orientierungswerte <sup>2</sup> Sammelheizung

<sup>3</sup> Einschließlich nach dem 03.10.1990 geplanter und ab 1991 bezugsfertiger Wohnungen ohne Mietpreisbindung

# MIETSPIEGELTABELLEN IN DM (Mittelwert wird rot ausgewiesen)<sup>1</sup>

Ausstattung	Baualter												ab 1993 3)		
	Vor 1919			1919 bis 1945			1946 bis 1960			1961 bis 1992					
	Wohnqualität		Einfach	Wohnqualität		Einfach	Wohnqualität		Einfach	Wohnqualität		Einfach			
1	AWC, ohne alle Bad,SH <sup>2</sup> Größen	A	3,86-5,37 <b>4,38</b>	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
2	IWC, ohne alle Bad,SH Größen					4,68-7,70 <b>5,55</b>									
3	IWC, Bad od.SH Größen		4,70-6,70 <b>5,25</b>	4,53-6,92 <b>5,85</b>		5,19-6,54 <b>5,66</b>	5,66-7,49 <b>6,97</b>		5,49-7,09 <b>6,00</b>						
4	IWC, Bad, SH Größen		4,97-7,32 <b>5,88</b>			4,81-7,51 <b>6,17</b>				7,78-9,00 <b>8,20</b>					
5	Bis 40 qm							8,91-12,50 <b>10,40</b>				5,88-7,39 <b>6,31</b>	6,44-10,13 <b>8,00</b>	8,07-10,46 <b>9,50</b>	10,00-14,46 <b>12,50</b>
6	ab 40 bis 60 qm			7,26-9,68 <b>9,00</b>	8,50-11,52 <b>10,00</b>		6,96-9,50 <b>8,23</b>	8,50-11,97 <b>10,00</b>		8,30-10,49 <b>9,30</b>		5,83-7,50 <b>6,25</b>	6,29-9,21 <b>8,00</b>	8,03-10,07 <b>9,18</b>	10,99-14,01 <b>12,93</b>
7	ab 60 bis 90 qm			6,55-9,45 <b>7,75</b>	8,56-11,82 <b>10,00</b>		6,79-9,20 <b>8,07</b>	7,84-10,50 <b>9,50</b>		8,60-10,00 <b>9,21</b>		5,79-7,00 <b>6,15</b>	6,30-8,98 <b>7,65</b>	7,50-9,54 <b>8,91</b>	10,52-14,00 <b>12,15</b>
8	ab 90 qm			6,31-8,20 <b>7,50</b>	8,65-12,44 <b>10,46</b>		6,78-9,50 <b>7,96</b>	8,00-10,88 <b>9,50</b>					6,58-9,09 <b>7,61</b>		10,12-12,80 <b>11,58</b>
9	Ein- bzw. Zweifamilienhäuser														10,00-13,98 <b>12,50</b>

<sup>1</sup> Die grau schattierten Felder sind mit unter 20 Fällen besetzt und somit nur Orientierungswerte <sup>2</sup> Sammelheizung  
<sup>3</sup> Einschließlich nach dem 03.10.1990 geplanter und ab 1991 bezugsfertiger Wohnungen ohne Mietpreisbindung

Hinweise



## Hinweise



### 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:

#### Baualtersklassen bis 1992:

Das für die Wohnungen in Frage kommende Tabellenfeld findet man zunächst durch Zuordnung nach dem Baualter des Hauses, Wohnungsgröße und Ausstattung der Wohnung. Auskünfte über das Baualter des Hauses oder der Wohnung erteilen – bei Vorliegen und Nachweis eines berechtigten Interesses – die unter „Auskünfte erteilen“ genannten städtischen Stellen.<sup>1</sup>

Die weitere Einordnung in „einfache“, „mittlere“ oder „gute“ Wohnungsqualität richtet sich nach dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgrad der betroffenen Wohnung und des dazugehörigen Hausgrundstückes<sup>2</sup>.

#### Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen:

Außer dem Durchschnitt aller erhobenen Mietwerte in Form des Mittelwertes sind in der Tabelle Mietpreisspannen angegeben. Die Mietpreisspannen stellen die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der um Extremwerte bereinigten Mieten je Tabellenfeld als ortsübliche Vergleichsmiete 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 unterschiedlich sein können.

<sup>1</sup> Adressen und Telefonnummern unter dem Kapitel „Auskünfte erteilen“

<sup>2</sup> Genaue Beschreibung der Wohnungsqualität siehe Seite 7

#### Baualtersklasse ab 1993

In dieser Baualtersklasse sind alle Wohnungen zu finden, deren Erstellung nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und die nach dem 3.10.1990 in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt bzw. aus Räumen wieder hergestellt wurden, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr geeignet waren oder aus Räumen geschaffen wurden, die aufgrund 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 erfolgt bei dieser Baualtersklasse nicht.

Für die Einordnung der Wohnung wird sich als anfänglicher Ausgangswert regelmäßig der Mittelwert empfehlen. Von ihm ausgehend wird man mittels Vornahme von Zuschlägen (für alle Vorteile) bzw. Abschlägen (für alle Nachteile) gegenüber anderen Vergleichswohnungen zu dem für die Wohnung zutreffenden Wert gelangen.<sup>3</sup>



...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

#### **Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen gern zur Verfügung:**

A.-Nitzsche-Str. 43-45  
Tel.: (0341) 8 66 56 18  
Internet: www.wg-unitas.de

#### **Aber auch:**

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

<sup>3</sup> siehe hier insbesondere die Hinweise zu überdurchschnittlicher Ausstattung bei mittlerer und guter Wohnungsqualität und zur Wohnlage



## 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 aktuell gültigen Leipziger Mietspiegel eine Herabsetzung des Mietzinses gerichtlich nicht durchsetzen.



## Rechtliche Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens

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

- Eine Mieterhöhung ist nach dem Mietvertrag oder besonderen Umständen nicht ausgeschlossen;
- Die Miete der Wohnung ist seit einem Jahr vor Zugang des Mieterhöhungsverlangens unverändert geblieben (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung, Betriebskosten oder gestiegener Fremdkapitalzinsen<sup>1</sup>);
- Der verlangte Mietpreis hat sich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 %<sup>2</sup> erhöht (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung oder Betriebskosten).

Falls der Vermieter den Mietpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen will, kann er von dem Mieter die Zustimmung hierzu verlangen. Das Verlangen muss gegenüber dem Mieter schriftlich geltend gemacht und begründet werden. Das Erhöhungsverlan-

gen kann der Vermieter nach § 558 BGB<sup>3</sup> 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 die Auskunft einer Mietdatenbank (für Leipzig gibt es keine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Mietdatenbank),
- auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen<sup>4</sup> oder
- auf die Benennung entsprechender Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen<sup>5</sup>.

Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens steht dem Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu, d. h., die Überlegungsfrist endet nach Ablauf des übernächsten Monats in dem ihm das Erhöhungsverlangen zugegangen ist. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Überlegungsfrist zu, ist die erhöhte Miete von Beginn des 3. Kalendermonats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung nicht oder nur teilweise zu, kann der Vermieter innerhalb von weiteren drei Kalendermonaten<sup>5</sup> den Mieter auf Zustimmung beim Amtsgericht Leipzig verklagen (Ausschlussfrist!).

Wird bei fehlender Zustimmung eine begehrte Vergleichsmieterhöhung vom Vermieter innerhalb der Klagefrist nicht gerichtlich geltend gemacht, ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam geworden.

<sup>3</sup> Ab dem 01.09.2001 - bis dahin gilt § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

<sup>4</sup> Da es sich bei dem Leipziger Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB handelt, muss bei der Mieterhöhungsbegründung mit einem Sachverständigenutachten oder drei Vergleichswohnungen der Vermieter ab dem 01.09.2001 auch die entsprechenden Mietspannen des qualifizierten Mietspiegels benennen. (§ 558a Abs. 3 BGB)

<sup>5</sup> Nach § 558b Abs. 2 BGB ab dem 01.09.2001, bis zum 31.08.2001 gilt § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe mit einer zweimonatigen Klagefrist

<sup>1</sup> Eine Mieterhöhung nach § 5 MHG [Umlage erhöhter Kapitalkosten] ist nach dem 31.08.2001 nicht mehr möglich.

<sup>2</sup> Nach § 558 BGB ist ab dem 01.09.2001 bei Vergleichsmieterhöhungen eine Kappungsgrenze von 20 % zu beachten, bis zum 31.08.2001 gilt das Gesetz zur Regelung der Miethöhe, danach beträgt die Kappungsgrenze in der Regel 30 %.



## 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 Leipzig<sup>1</sup> (Mieter und Vermieter) und auswärtige Vermieter von Wohnraum in Leipzig das

**Stadt Leipzig  
Mietrechtsberatung  
Prager Str. 24, 04103 Leipzig  
Anmeldung Zimmer C 2.4  
Telefon: 123 4017**

**Sprechzeiten:**  
Dienstag: 9:00 – 12:00 u. 13:00 – 19:00 Uhr  
Donnerstag: 9:00 – 12:00 u. 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

**Stadt Leipzig  
Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten<sup>2</sup>  
über Wohnraum in Leipzig  
Prager Str. 24, 04103 Leipzig  
Anmeldung Zimmer C 2.4  
Telefon: 123 4011**

**Sprechzeiten:**  
Dienstag: 9:00 – 12:00 u. 13:00 – 19:00 Uhr  
Donnerstag: 9:00 – 12:00 u. 13:00 – 16:00 Uhr

anrufen. Antragsteller kann der Mieter oder der Vermieter – auch vertreten durch einen Anwalt – sein. Ist die Gegenpartei zu einem Schlichtungsverfahren bereit, werden in einem Schlichtungstermin unter dem Vorsitz eines Juristen und zwei Beisitzern<sup>3</sup> die Streitpunkte mit beiden Parteien besprochen und über eine gütliche Beilegung verhandelt.

<sup>1</sup> Nach einer Vereinbarung mit dem Mieterverein Leipzig werden dessen Mitglieder jedoch ausschließlich vom Mieterverein Leipzig e.V. beraten.

<sup>2</sup> Träger der Schlichtungsstelle sind neben der Stadt Leipzig der Mieterverein Leipzig e.V. und Haus & Grund Leipzig e.V.

**Auskünfte zum Baualter eines Hauses auf schriftliche oder telefonische** Anfrage erteilt auch das

**Dezernat VI  
Bauordnungsamt  
04092 Leipzig  
Telefon: 123 5143 oder 123 5146  
Fax: 123 5225**

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

**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

und Vermieter bei

**Haus & Grund Leipzig  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-  
Verein  
Leipzig und Umgebung e.V.  
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig  
Tel.: 9 60 26 48**

Darüber hinaus kann sich jeder Bürger auch bei Rechtsanwälten beraten lassen. Der Leipziger Anwaltverein hilft ihnen, den auf Mietrechtsfragen spezialisierten Rechtsanwalt zu finden.

**Leipziger Anwaltverein e.V.  
Körnerstraße 27, 04107 Leipzig  
Telefon: 99 75 20 Telefax: 9 97 51 15  
Sprechzeiten:  
Dienstag: 9:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr**

<sup>3</sup> Der Schlichtungsausschuss setzt sich aus je einem Vertreter der Stadt Leipzig, des Mietervereins und Haus & Grund Leipzig zusammen.



## Anlage

### Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zur Vergleichsmieterhöhung in Wohnmietverhältnissen

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

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht, 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 soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Aus-

gleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

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

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

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

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

(1) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, so schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, so kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

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

#### § 558 c (Mietspiegel)

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

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

#### Impressum:

Herausgeber:

Stadt Leipzig

- Der Oberbürgermeister -

Dezernat Umwelt, Ordnung, Sport

Verantwortlich:

Wolfram Leuze

Redaktion:

Wolfram Leuze,

Michael Smetanin

Datenerhebung

und Berechnungen:

Amt für Statistik

und Wahlen

Druck:

Stadt Leipzig

Redaktionsschluss:

15.06.2001

**Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch auszugsweise, nicht gestattet.**

## hintersdorf

### Sachverständigenbüro für Mieten und Pachten

- ✓ Mietminderungsgutachten
- ✓ Bewertung von Schäden an Gebäuden
- ✓ Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen
- ✓ Beweissicherungsgutachten

- ✓ Wertgutachten
- ✓ Baukostenplanung
- ✓ Dokumentationen
- ✓ Schiedsgutachten

Graßdorfer Straße 26 • 04425 Taucha b. Leipzig • Telefon 03 42 98 - 6 93 50 • Telefax 03 42 98 - 6 93 51

### Mit uns wachsen Werte



Wohnen – das ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Unsere Wohnungen geben Menschen ein Zuhause. Wohnungen, die wir selbst vermieten, verwalten und bewirtschaften – verantwortungsvoll und serviceorientiert.

**Lipsia**  
Wohnungsgenossenschaft eG  
SPAREN · BAUEN · WOHNEN  
Wohnungsgenossenschaft  
„Lipsia“ eG

Sie möchten mehr wissen:

Brüner Straße 12  
04209 Leipzig  
Telefon: 0341 - 4 15 19 - 0  
Internet: [www.wg-lipsia.de](http://www.wg-lipsia.de)  
e-mail: [post@wg-lipsia.de](mailto:post@wg-lipsia.de)

**Elsteraue**  
Wohnungsgenossenschaft eG

Wohnungsgenossenschaft  
„Elsteraue“ eG