

Stadt Halle (Saale)



2002

Mietspiegel

Bauordnungsamt

| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Halle | |
| 1. Erstellung | 3 |
| 2. Geltungsbereich | 4 |
| 3. Zweck des Mietspiegels | 4 |
| 4. Begriffsbestimmungen | |
| 4.1. Miete | 5 |
| 4.2. Wohnwertkriterien | 5 |
| 4.2.1 Art | 6 |
| 4.2.2 Größe | 6 |
| 4.2.3 Ausstattung | 6 |
| 4.2.4 Beschaffenheit | 7 |
| 4.2.5 Lage | 9 |
| 5. Anwendung | 10 |
| Mietspiegeltabelle 2002 | 11 |
| Anlagen | |
| Anlage 1 | 12 |
| Auszug aus dem BGB | |
| Anlage 2 | 15 |
| Auszug aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) | |
| Anlage 3 | 21 |
| Auszug aus dem Wohnraumförderungsgesetz | |
| Auszug aus dem II. Wohnungsbaugesetz | |
| Anlage 4 | 22 |
| Informations- und Ansprechpartner | |

Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Halle (Saale)

1. Erstellung

Der Mietspiegel der Stadt Halle wurde im Auftrag der Stadt unter Leitung der Stadtverwaltung und des Instituts F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, durch einen Arbeitskreis erstellt. Dieser bestand aus Vertretern der nachfolgend aufgeführten Unternehmen und Institutionen:

- Amtsgericht Halle-Saalkreis
- Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G.
- Bauverein für Kleinwohnungen e. G.
- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Halle und Umgebung e.V.
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Eigene Scholle" e. G.
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt e. G.
- Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Halle-Neustadt mbH
- Hallesche Wohnungsgenossenschaft "Freiheit" e. G.
- Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
- Hallescher Immobilienservice Köppe GmbH & Co KG
- Immobilien Vermögens-Anlagegesellschaft mbH (IVAG)
- Landgericht Halle
- LEUWO mbH
- Treubau Verwaltung & Partner Immobiliendienstleistungsgesellschaft mbH
- Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.
- Vereinigung der Haus- Grund- und Wohnungseigentümer Halle e. V.
- Wohnungsgenossenschaft "Frohe Zukunft" e. G .
- Wohnungsgenossenschaft Eisenbahn e .G.
- Wohnungsgenossenschaft Gesundbrunnen e. G.
- Wohnungsgenossenschaft Halle-Neustadt e. G.
- Wohnungsgenossenschaft Halle-Süd e. G.
- Wohnungsgenossenschaft Leuna e. G.

Die Daten des Mietspiegels beruhen auf einer von der Stadt Halle, Bauordnungsamt, im Oktober bis Dezember 2001 mit dem Stichtag 01. Oktober 2001 bei Mietern und Vermietern durchgeführten, empirischen Repräsentativerhebung von insgesamt rd. 3.100 Mieten.

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

Dieser Mietspiegel ist ein "qualifizierter Mietspiegel" i. S. von § 558 d BGB.

2. Geltungsbereich

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

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

3. Zweck des Mietspiegels

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

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

Der Mietspiegel stellt, neben den drei vergleichbaren Wohnungen und dem Sachverständigengutachten, eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558a BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Interessenausgleich über eine angemessene Miethöhe einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Sofern, wie in Halle, ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel dem Mieter mitzuteilen, wenn der Mietspiegel Angaben zu diesem Wohnraum enthält. Hierbei

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

reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt. Diese Vorschrift gilt auch dann, wenn der Vermieter sich auf ein anderes Begründungsmittel als den Mietspiegel stützen will. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit für sich. Bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an.

4. Begriffsbestimmungen

4.1. Mietbegriff

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

4.2. Wohnwertkriterien

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

- Größe,
- Ausstattung und
- Beschaffenheit.

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

Dagegen wurden die Kriterien **Art** und **Lage** nur indirekt berücksichtigt.

4.2.1. Art

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

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

4.2.2. Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmeter. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung (vgl. Anlage 2).

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

Im Mietspiegel werden die Wohnungen in drei Größenklassen eingeteilt:

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

4.2.3. Ausstattung

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

Im Mietspiegel wird von vier Ausstattungsklassen ausgegangen:

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

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

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

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

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

4.2.4. Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Halleschen Mietspiegel über das Fertigstellungsdatum des Gebäudes bzw. der Wohnung erfasst. Es wird unterschieden zwischen Wohnungen, die vor dem 03. Oktober 1990 errichtet worden sind, und solchen, die erst seit diesem Tag fertig gestellt wurden.¹

Wohnungen, die vor dem 03. Oktober 1990 errichtet worden sind, werden zusätzlich nach dem Bauzustand der vier Bauteile

- Fenster
- Außenwände
- Elektroleitungen
- Wasser- und Abwasserleitungen

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

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

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

¹ Eine vom Erst-Erstellungsdatum der Wohnung abweichende Einordnung in die Neubauklasse ab dem 03. Oktober 1990 kann im Einzelfall in Anlehnung an § 17 II. Wohnungsbaugesetz bzw § 16 Wohnraumförderungsgesetz dann gerechtfertigt sein, wenn durch Modernisierungsmaßnahmen mit wesentlichem Bauaufwand der neu geschaffene Wohnwert diese Abweichung rechtfertigt (vgl. Anlage 3).

Dabei sind folgende Punktegrenzen maßgeblich:

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

Punktesystem zur Beschaffenheit von Wohnraum

| Bauteil | Bauzustand | | |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | gut: ¹ 3 Punkte | normal: ² 2 Punkte | einfach: ³ 1 Punkte |
| Fenster ⁴ | | | |
| Außenwände ⁵ | | | |
| Elektroleitungen ⁶ | | | |
| Wasserleitungen ⁷ | | | |

1. Der Zustand des betreffenden Bauteils wird als „gut“ bezeichnet, wenn es nach dem 03.10.1990 entsprechend den jeweils geltenden technischen Vorschriften (Wärmeschutzverordnung, DIN-Vorschriften und Fachbereichsvorschriften) saniert wurde. Auch wenn eine Befreiung von Einzelvorschriften aus Gründen des Denkmalschutzes vorliegt, wird der bauliche Zustand des betreffenden Bauteils als „gut“ bezeichnet.
2. Der Zustand des betreffenden Bauteils wird als „normal“ bezeichnet, wenn es im Wesentlichen mangelfrei im Vergleich zum Herstellungszustand entsprechend den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften und Standards ist.
3. Der Zustand des betreffenden Bauteils wird als „einfach“ bezeichnet, wenn es infolge ganz oder teilweise unterbliebener Instandhaltungsmaßnahmen erheblich schlechter ist als zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes.
4. Der Zustand der Fenster ist erheblich schlechter als zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise die Fenster undicht sind oder sich nur noch mangelhaft verschließen lassen.
5. Der Zustand der Außenwände ist erheblich schlechter im Vergleich zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise die Außenwände breite Risse aufweisen, die Fugen durchlässig sind, der Putz großflächig abgeplatzt ist, Balken oder Brüstungen verrotten sind oder eindringende Feuchtigkeit zu Schäden führt.
6. Der Zustand der Elektroleitungen ist erheblich schlechter im Vergleich zur Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise das Leitungsnetz nicht funktionssicher ist.
7. Der Zustand der Wasserleitungen ist erheblich schlechter im Vergleich zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, wenn beispielsweise seit längerer Zeit häufig braunes Wasser aus den Hähnen kommt oder die Abflüsse verstopft sind.

4.2.5. Lage

Das Wohnwertkriterium „Lage“ wird im Hallenser Mietspiegel vorerst nicht unmittelbar in der Mietentabelle berücksichtigt, da sich Mietpreiserhöhungen nach der Wohnlage noch nicht in wesentlichem Ausmaß herausgebildet haben. Dies kann sich künftig ändern und wird deshalb bei den nächsten Mietspiegelerhebungen erneut überprüft werden.

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

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

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

Im Unterschied dazu sind einfache Wohnlagen gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten. Hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung. Weitere Merkmale einer einfachen Wohnlage sind die unterdurchschnittliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und/oder eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Läden, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung) im Nahbereich.

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

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

5 Anwendung

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

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

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

„einfach“ 1 Punkt, für
„normal“ 2 Punkte und für
„gut“ 3 Punkte

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

„einfach“ (4 - 6 Punkte)
„normal“ (7 - 9 Punkte)
„gut“ (10 - 12 Punkte).

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

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

Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) 2002

| Nettokaltmiete in € pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten | | | | |
|---|---|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Nur für Wohnungen, die bis zum 02.10.1990 fertiggestellt wurden. | | | | |
| Beschaffenheit | Ausstattung | Wohnfläche | | |
| | | unter 40 m ² | 40 bis 70 m ² | über 70 m ² |
| einfach | ohne IWC, Bad, Dusche, Sammelheizung | 1,86 1,43 - 2,56 | 1,90 1,61 - 2,35 | 1,89 1,56 - 2,28 |
| | eines der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung vorhanden | 2,63 2,36 - 3,05 | 2,62 2,28 - 3,07 | 2,33 1,89 - 2,80 |
| | zwei der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung vorhanden | 2,56 1,96 - 3,07 | 2,67 2,13 - 3,11 | 2,63 2,14 - 2,99 |
| | IWC, Bad, Dusche, Sammelheizung vorhanden | 2,84 2,28 - 3,37 | 3,28 2,64 - 3,76 | 2,99 1,93 - 3,70 |
| mittel | ohne IWC, Bad, Dusche, Sammelheizung | 2,19* 1,84 - 2,68 | 2,22 1,74 - 2,59 | 1,95* 1,58 - 2,29 |
| | eines der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung vorhanden | 2,74 2,52 - 2,91 | 2,70 2,36 - 3,16 | 2,66* 2,05 - 3,13 |
| | zwei der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung vorhanden | 3,40 2,63 - 4,09 | 2,99 2,42 - 3,39 | 2,76 2,27 - 3,19 |
| | IWC, Bad, Dusche, Sammelheizung vorhanden | 3,44 3,17 - 3,74 | 3,52 3,09 - 3,99 | 3,59 3,18 - 4,00 |
| gut | ohne IWC, Bad, Dusche, Sammelheizung | — | — | — |
| | eines der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung vorhanden | 3,27 2,97 - 3,49 | 3,19 2,94 - 3,51 | — |
| | zwei der Ausstattungen: IWC, Bad/Dusche, Sammelheizung vorhanden | 4,40 3,39 - 5,71 | 3,98 3,19 - 5,06 | 3,76 2,87 - 5,02 |
| | IWC, Bad, Dusche, Sammelheizung vorhanden | 4,74 3,64 - 5,88 | 4,60 3,73 - 5,61 | 4,37 3,53 - 5,47 |
| Nur für Wohnungen, die nach dem 02.10.1990 fertiggestellt wurden. | | | | |
| | IWC, Bad, Dusche, Sammelheizung vorhanden | 6,51* 5,55 - 7,30 | 6,29 5,11 - 7,36 | 5,88 5,11 - 6,65 |

Legende: Mittelwert (arithmetisches Mittel)
2/3 Spanne

Bei Leerfeldern konnte aufgrund geringer Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden (unter 10 Mietwerte).

Die mit einem * versehenen Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10-20 Mietwerte).

Anlage 1

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

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

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

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

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

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

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

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen,

geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

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

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

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

§ 558c Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- (2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
- (3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

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

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

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

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

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

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

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

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

Anlage 2

Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II.BV)

§ 27

Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum am Grundstück (Erbbaurecht) oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Der Ermittlung der Betriebskosten ist die dieser Verordnung beigelegte Anlage 3 „Aufstellung der Betriebskosten“ zugrunde zu legen.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(3) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und im steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungsbau, der mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist, dürfen die Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden.

(4) (weggefallen)

Anlage 3 (zu § 27 Abs. 1)

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes; oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung

der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nichtöffentlicher Maßnahmen.

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen ein-

schließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht-öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage; oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

§ 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.
- (3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von
 1. Zuhörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
 2. Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkamern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
 3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
 4. Geschäftsräume

§ 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 Mauer- vorlagen, 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 errechenbaren 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 Quadratmeter haben,
 3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist. Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.
- (6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44

Anrechenbare Grundfläche

- (1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen
 1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
 2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
 3. nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.
- (2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.
- (3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden
 1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung,

2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
 3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.
- (4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

Anlage 3

Auszug aus dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)

§ 16

Wohnungsbau, Modernisierung

- (1) Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch
1. Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird,
 2. Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
 3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder
 4. Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse
- (1) Wohnraum oder anderer Raum ist in Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 nicht auf Dauer nutzbar, wenn ein zu seiner Nutzung erforderlicher Gebäudeteil zerstört ist oder wenn sich der Raum oder der Gebäudeteil in einem Zustand befindet, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine dauernde, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nicht gestattet; dabei ist es unerheblich, ob der Raum oder der Gebäudeteil tatsächlich genutzt wird.

(2) Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

Auszug aus dem II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)

§ 17 Ausbau und Erweiterung

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

Anlage 4

Informations- und Ansprechpartner

Stadt Halle (Saale)

Bauordnungsamt
Hansering 15
06108 Halle
Telefon 0345 / 2 21 63 56
Fax 0345 / 2 21 62 80

Vereinigung der Haus-, Grund und Wohnungseigentümer Halle e. V.

Bernburger Straße 02
06108 Halle
Telefon u. Fax 0345 / 2 02 82 41

Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Magdeburger Straße 36
06114 Halle
Telefon 0345 / 52 70
Fax 0345 / 5 27 20 30

Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Halle-Neustadt mbH

Am Bruchsee 14
06122 Halle
Telefon 0345 / 6 92 30
Fax 0345 / 6 92 33 90
0345 / 6 92 34 10

LEUWO mbH

Emil-Fischer-Straße 03
06237 Leuna
Telefon 03461 / 8 60 20
Fax 03461 / 86 02 55

Deutscher Mieterbund

Mieterverein Halle und Umgebung e. V.

Alter Markt 06
06110 Halle
Telefon 0345 / 29 29 66
Fax 0345 / 2 92 96 89

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e. V.

Olvenstedter Straße 66
39108 Magdeburg
Telefon 0391 / 7 44 17 - 0
Fax 0391 / 7 44 17 99

Bauverein für Kleinwohnungen e. G.

Dittenberger Straße 07a
06114 Halle
Telefon 0345 / 2 25 70
Fax 0345 / 2 25 72 50

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle-Merseburg e. G.

Johann-Sebastian-Bach-Straße 23
06124 Halle
Telefon 0345 / 6 93 05
Fax 0345 / 6 93 03 06

Gemeinnützige Wohnungsbau- genossenschaft "Eigene Scholle" e. G.

Angersdorfer Weg 23
06128 Halle
Telefon 0345 / 48 28 30
Fax 0345 / 48 28 37

**Hallesche Wohnungsgenossenschaft
Freiheit e. G.**

Freyburger Straße 03
06132 Halle
Telefon 0345 / 7 75 40
Fax 0345 / 7 75 42 02

**Wohnungsgenossenschaft
Frohe Zukunft e. G.**

Leibnitzstraße 01a
06118 Halle
Telefon 0345 / 5 30 00
Fax 0345 / 5 30 01 52
0345 / 5 22 06 30

**Wohnungsgenossenschaft
Eisenbahn e. G.**

Peißener Straße 01
06112 Halle
Telefon 0345 / 56 41 60
Fax 0345 / 5 64 16 13

**Wohnungsgenossenschaft
Gesundbrunnen Halle e. G.**

Straße der Republik 138
06128 Halle
Telefon 0345 / 1 20 24 56
Fax 0345 / 1 20 21 42

**Gemeinnützige Wohnungsbau-
genossenschaft Gartenstadt e. G.**

Pestalozzistraße 30
06128 Halle
Telefon 0345 / 1 70 12 26
Fax 0345 / 1 70 12 27

**Wohnungsgenossenschaft
Halle-Neustadt e. G.**

Telemannstraße 01
06124 Halle
Telefon 0345 / 6 91 32 11
Fax 0345 / 6 91 32 19

**Wohnungsgenossenschaft
Halle-Süd e. G.**

Vogelweide 13
06130 Halle
Telefon 0345 / 4 44 24 97

**Wohnungsgenossenschaft
Leuna e. G.**

Hemingwaystraße 19
06126 Halle
Telefon 0345 / 6 73 40
Fax 0345 / 6 87 20 17

**IVAG Immobilien-, Vermögens- und
Anlagegesellschaft mbH**

Richard-Paulick-Straße 22
06124 Halle
Telefon 0345 / 6 90 26 98
Fax 0345 / 6 90 27 73

**Hallescher Immobilienservice
Köppe GmbH & Co KG**

Robert-Franz-Ring 01a
06108 Halle
Telefon 0345 / 7 82 32 13
Fax 0345 / 7 82 32 22

**Treibau Verwaltung & Partner
Immobilienleistungsgesellschaft
mbH**

Edvard-Grieg-Weg 15
06124 Halle
Telefon 0345 / 4 44 66 30
Fax 0345 / 4 44 66 33



HALLE ★ *Die Stadt informiert*

| | |
|--------------------|--|
| Herausgeber: | Stadt Halle (Saale) – Die Oberbürgermeisterin |
| Verantwortlich: | Bauordnungsamt |
| Gesamtherstellung: | Druckerei Franke |
| Foto: | Hensling |
| Internet: | http://www.halle.de |
| E-Mail: | buergerbriefkasten@halle.de |
| Redaktionsschluß: | 18. April, 1. Auflage |
| Schutzgebühr: | ¤ 1,50 |