Stadt Leipzig

Leipziger Mietspiegel 2016

**Dezernat Jugend, Soziales,
Gesundheit und Schule
Sozialamt**

Vorwort

Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

ich freue mich, Ihnen erstmals einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch für die Stadt Leipzig präsentieren zu können. Auf Grundlage dieses Mietspiegels kann die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Er leistet damit einen wichtigen Beitrag, langwierige Auseinandersetzungen um die zulässige Miethöhe zu vermeiden.

Das erfreuliche Wachstum unserer Stadt und der anhaltende Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner ist verbunden mit einer dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Der Rückgang des Wohnungsleerstandes und tendenziell steigende Mieten führen zu Diskussionen über die zulässige Miethöhe. Dennoch bleiben die Wohnungen der unterschiedlichen Marktsegmente nach den Leipziger Einkommensverhältnissen weiterhin bezahlbar.

Mit dem Mietspiegel 2016 erhalten Sie eine gute Grundlage, sich über die ortsübliche Miete Ihrer Wohnung zu informieren und die zulässige Miete Ihrer Wohnung im freifinanzierten Wohnungsmarkt anhand vorgegebener Merkmale zu ermitteln. Als Vermieter bekommen Sie ein aussagekräftiges Instrument zur Vermarktung Ihres Wohnungsbestandes.

Das städtische Wohnungsmarktmonitoring der vergangenen Jahre belegt, dass sich die Mieten für gleichartige Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes unterschiedlich entwickeln. Die stadträumliche Lage einer Wohnung hat Einfluss auf den Mietpreis. Während der Erarbeitung des Mietspiegels wurden diese Erkenntnisse in die Auswertung einbezogen. Das Ergebnis ist ein Mietspiegel, der die Auswirkungen der Wohnlage auf den Mietpreis abbildet.

Mein Dank gilt all jenen Mietern und Vermietern, die Daten zu ihrem Mietobjekt und ihrem Mietverhältnis zur Verfügung gestellt haben. Nur mit ihrer Unterstützung war es möglich, die notwendigen Daten für die Auswertung zu erhalten.

Darüber hinaus möchte ich meinen besonderen Dank den Interessenvertretern im Arbeitskreis Mietspiegel, dem Deutschen Mieterbund Mieterverein Leipzig e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e. V., den Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Wissenschaft und der Justiz für die konstruktive und zeitaufwändige Mitwirkung aussprechen.

Ihr

Prof. Dr. Thomas Fabian

Bürgermeister und Beigeordneter für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 1

Vorbemerkungen zum Mietspiegel 4

Gültigkeit des Mietspiegels und Geltungsbereich 5

Datengrundlage und Berechnungsmethode 5

Berechnung der individuellen Miete einschließlich Mietpreisspannen 6

Einordnung in den Spannbereich 7

Wohnlage 8

Mietspiegeltabellen

Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter 10

Tabelle 2: Mittelwert der Miete 11

Tabelle 3: Untere und obere Spannwerte der Miete (Zwei-Drittel-Spanne) 11

Stichwortverzeichnis 12

Bestandsschutz von Mieten 15

Auskünfte zum Mietspiegel 15

Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 16

Impressum

Herausgeber:	Stadt Leipzig, Sozialamt
Verantwortlich:	Martina Kador-Probst, Sozialamt
Redaktion:	Tom Hübner, Sozialamt
	Gabriele Jackisch-Tetzel, Sozialamt
	Johannes Heinemann, Amt für Statistik und Wahlen
	Dr. Andrea Schultz, Amt für Statistik und Wahlen
Mitarbeit:	Kerstin Lehmann, Amt für Statistik und Wahlen
Layout/Druck:	Stadt Leipzig, Hauptamt
Bildnachweis Cover:	Bertram Kober/ PUNCTUM
Redaktionsschluss:	22.12.2016
Schutzgebühr:	4,- € (zuzüglich Versandkosten)

Alle Rechte vorbehalten.

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Sozialamtes diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern. Die Vervielfältigung dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus - auch in elektronischen Systemen - ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

Hinweis

Der Leipziger Mietspiegel 2016 und die dazugehörige Dokumentation stehen unter www.leipzig.de/mietspiegel zum kostenfreien Download zur Verfügung.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).[1] Die Ermittlung von Preisen und Merkmalen der Wohnungen beruht auf der Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung) vom 18.10.2017.

Der Mietspiegel wurde durch das Sozialamt und das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen erarbeitet. Dabei waren Wohnungen, deren Mieten in den letzten vier Jahren vor dem 01.01.2016 **nicht** geändert wurden, gemäß § 558 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

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

- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Leipzig e. V.
- Haus & Grund Leipzig -
  Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e. V.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG
- Baugenossenschaft Leipzig eG
  (Vertreter der Plattform der Leipziger Wohnungsgenossenschaften)
- Amtsgericht Leipzig
- Hochschule Anhalt, Fachbereich Wirtschaft, SG Immobilienwirtschaft
- Amt für Statistik und Wahlen
- Stadtplanungsamt
- Amt für Geoinformation und Bodenordnung
- Sozialamt

Das Bürgerliche Recht unterscheidet zwischen einem “einfachen Mietspiegel” und einem “qualifizierten Mietspiegel”. Ein einfacher Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der darüber hinaus nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist.

Der Leipziger Mietspiegel 2016 wurde vom Stadtrat der Stadt Leipzig als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Gemäß § 558a Abs. 3 BGB hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben für die Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel als den qualifizierten Mietspiegel stützt (siehe Anhang).

[1] *Dabei handelt es sich um die **monatliche Netto-Kaltmiete**. Dies ist die Miete einschließlich etwaiger Modernisierungszuschläge, jedoch ohne Heiz-, Warmwasser- und allgemeine (kalte) Betriebskosten.*

Gültigkeit des Mietspiegels und Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ab 16.11.2017 für Mietwohnungen im Stadtgebiet von Leipzig[2] zum gegenwärtigen Gebietsstand und löst den Mietspiegel 2014 ab.

Dieser Mietspiegel gilt **nicht** für (§§ 549, 558 ff. BGB):

- Wohnungen, welche mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden und deshalb einer Begrenzung der Miethöhe unterliegen,
- Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art (z. B. Alten- und Pflegeheime, Studenten- und Jugendheime, Internate),
- Wohnungen im Betreuten Wohnen, es sei denn, dass Betreuungs- oder Zusatzleistungen durch gesonderte Verträge erfasst sind,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume,
- Werks-, Dienst- und Hausmeisterwohnungen,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- möbliert vermieteten Wohnraum,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Badezimmer - soweit vorhanden - von anderen Mietparteien mit benutzt werden und
- Wohnungen, für die eine Gefälligkeitsmiete vereinbart wurde[3].

Weiterhin kann der Mietspiegel **nicht** für Wohnungen

- ohne Toilette (innerhalb der Wohnung) oder
- ohne Küche oder
- ohne Sammelheizung[4] oder
- ohne vom Vermieter gestellte Möglichkeit zur Wassererwärmung oder
- mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² sowie
- in einem Gebäude mit mehr als 16 Geschossen

angewandt werden.[5]

Datengrundlage und Berechnungsmethode

Datengrundlage für die Berechnung waren die Adressen von 11.564 Mietern (Bruttostichprobe), die über ein Zufallsverfahren ermittelt wurden. Von diesen waren 9.994 für die Befragung über Interviewer und 1.570 Adressen für die Befragung von Vermietern vorgesehen. Erstmals bestand für die Mieter die Möglichkeit der Beantwortung des Fragebogens über das Internet.

Die Befragung durch Interviewer fand im Zeitraum von Februar bis Mai 2016 statt. Erfragt wurden die im Januar 2016 zu entrichtende Grundmiete, die Vorauszahlung für die Betriebs- und Heizkosten sowie die Merkmale der Wohnung.

Nach Ausschluss von Wohnungen, für die der Mietspiegel nicht gilt, unplausiblen Antworten sowie extremen „Ausreißern“ [6] verblieben 2.729 Datensätze für die Auswertung. Die Fragen zur Energieeffizienz und den Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Wohnung konnten überwiegend nur von Vermieterseite hinreichend präzise beantwortet werden, da den Mietern die energetischen Kennwerte

---

[2] *Der Leipziger Mietspiegel 2016 könnte in angrenzenden Gemeinden aufgrund der Berücksichtigung spezifischer örtlicher Wohnlagen nicht mehr anwendbar sein.*

[3] *Der Mietvereinbarung können Umstände zu Grunde liegen, die mit den üblichen Marktverhältnissen nichts zu tun haben. So kann zwischen Verwandten eine besonders niedrige Miete vereinbart worden sein, weil damit eine Art Unterhaltungszahlung erfolgt oder weil sonst familiäre Gesichtspunkte im Vordergrund stehen. Man bezeichnet dies als sog. „Gefälligkeitsmieten“ (vgl. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., 2015, § 558 BGB Rdnr. 130).*

[4] *Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis*

[5] *Für so ausgestattete Wohnungen standen keine oder zu wenig Datensätze zur Verfügung.*

[6] *vgl. Stichwortverzeichnis*

in der Regel nicht bekannt sind und sie diese den Interviewern nicht mitteilen konnten. Aufgrund der unvollständigen Aussagen mussten die Angaben zur Energieeffizienz und den Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen aus den Berechnungen ausgeschlossen werden.

Die Berechnung des Mietspiegels erfolgte mittels eines (multiplen linearen) Regressionsmodells. Die in Tabelle 1 und 2 angegebenen Einflussvariablen wurden unter den Prämissen ermittelt, dass sie die höchste Anpassungsgüte des gewählten Regressionsmodells gewährleisten, einen signifikanten[7] Einfluss auf die Miethöhe haben und plausibel sind. Einige Merkmale hatten nur in Kombination mit anderen Merkmalen einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Im Ergebnis kann aus den Tabellen für jede Baualtersklasse der Mittelwert der Miete berechnet werden. Dieser Wert stellt die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung dar.

Darüber hinaus werden für jede Baualtersklasse Zwei-Drittel-Mietpreisspannen gebildet. Für deren Berechnung wurden die Differenzen zwischen tatsächlichen und nach Regressionsgleichung berechneten Mieten je Quadratmeter ermittelt und der Größe nach sortiert. Danach wurden alle Differenzwerte abgeschnitten, die sich am unteren und oberen Ende befanden. Die Anzahl der abgeschnittenen Werte an jedem Ende der Rangfolge entsprach dabei einem Sechstel der Anzahl aller Werte. Innerhalb des so gebildeten Mietspannbereichs liegen demzufolge zwei Drittel der erhobenen Mietpreise, die für den ausgewiesenen Mietspannbereich relevant sind. Dieser Spannbereich ist in Tabelle 3 angegeben.

Berechnung der individuellen Miete einschließlich Mietpreisspannen

Die Mietspiegeltabellen lassen sich nur richtig anwenden, wenn dieses Kapitel, die Ausführungen zur Wohnlage (Seite 8) und das zugehörige Stichwortverzeichnis (Seite 12) beachtet werden.

Der Leipziger Mietspiegel setzt sich aus drei Tabellen zusammen. In jeder Tabelle befinden sich in der jeweils letzten Spalte Felder (durchgezogene Linien), in die in der Regel Euro-Beträge einzutragen sind. Diese Werte sind entweder aus der davor stehenden Spalte zu übernehmen bzw. müssen - im Falle der Wohnungsgröße - bekannt sein oder sie ergeben sich durch Berechnungen; dann befindet sich davor ein Gleichheitszeichen.

In **Tabelle 1** (Seite 10) wird ein Mietbetrag pro Quadratmeter ermittelt, der abhängig ist von der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung. Ausgehend von einem **Grundbetrag**, dessen Höhe vom Baujahr abhängt, werden weitere **Zu- und Abschläge** hinzugerechnet.

Wenn ein angeführtes Merkmal auf die Wohnung zutrifft, muss der zugehörige Zu- bzw. Abschlag in der angegebenen Höhe berücksichtigt und in die letzte Spalte übernommen werden. (Weil dabei einige Felder leer bleiben können, sind hier zur optischen Kennzeichnung gepunktete Linien vorhanden.)

Es ist zu beachten, dass einige Merkmale als Indikator für eine bestimmte Wohnungsausstattung stehen und der zugehörige Zu- bzw. Abschlag demzufolge nicht nur den Wert dieses Indikators widerspiegelt, sondern ein Anzeiger für das Niveau der Wohnungsausstattung ist. Ebenso sind diese Beträge **nicht** mit Modernisierungszuschlägen gleichzusetzen.

Am Ende von Tabelle 1 muss die **Summe** aus Grundbetrag sowie Zu- und Abschlägen gebildet werden.

Diese Summe wird in **Tabelle 2** (Seite 11) mit der Wohnfläche (in Quadratmeter) multipliziert und ergibt den **Anteil A** der Miete, der proportional zur Größe der Wohnung ist. Weiterhin ermittelte das Rechenmodell noch einen von der Fläche der Wohnung unabhängigen Betrag[8] (Konstante / Anteil B), der bei Wohnungen mit mehr als 90 m² höher ausfällt. Das Additionsergebnis ergibt den Mittelwert der Miete.

Mit Hilfe von **Tabelle 3** (Seite 11) werden der untere und der obere Spannwert (Zwei-Drittel-Spanne) der Miete berechnet. Dazu sind die Abweichungen nach unten und oben pro Quadratmeter in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes mit der Wohnfläche zu multiplizieren. Anschließend werden die

[7] *Erklärung dazu: siehe Stichwortverzeichnis*

[8] *Kleinere Wohnungen sind - relativ zur Wohnfläche - teurer als größere. Durch den Anteil B der Mietspiegeltabelle wird diese Tatsache rechnerisch ausgeglichen.*

sich daraus ergebenden Gesamtabweichungen nach unten und oben vom Mittelwert der Miete subtrahiert bzw. addiert.

Auf diese Weise ist für eine Wohnung der untere Spannwert, der Mittelwert und der obere Spannwert der Miete bestimmt.

Einordnung in den Spannbereich

Als anfänglicher Ausgangswert für die Miethöhe einer Wohnung wird sich zunächst regelmäßig der **Mittelwert der Miete** empfehlen.

Der Einfluss des Marktes auf den Mietpreis kann bewirken, dass selbst völlig identische Wohnungen verschiedene Mieten haben. Weiterhin gibt es mietpreisbestimmende Merkmale, die in den Tabellen 1 und 2 deshalb nicht vorhanden sind, weil sie entweder für eine zahlenmäßig exakte Darstellung nicht signifikant waren oder mit einer statistischen Erhebung überhaupt nicht eindeutig erfasst werden können (beispielsweise unterschiedliche Qualitäten von Ausstattungsmerkmalen).

Bei der Regressionsanalyse zeigten einige Merkmale mit nicht ausreichender Signifikanz dennoch Tendenzen in negativer oder positiver Richtung. Diese können deshalb als wohnwerterhöhend bzw. wohnwertmindernd dargestellt werden. Da bei der Mietspiegelerhebung zudem nicht alle Merkmale, die den Mietwert einer Wohnung ausmachen, erfasst werden konnten, kann die folgende Aufstellung nicht abschließend sein:

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale

- zusätzlicher Kamin oder Kachelofen
- barrierefrei innerhalb Haus und Wohnung
- Bidet
- einbruch- und/oder feuerhemmende Wohnungstür
- Multimediaanschluss im Bad
- Loftwohnung
- zusätzliches Badezimmer mit Badewanne oder Dusche

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale

- Erdgeschoss- oder Souterrainwohnung
- Badfußboden nicht gefliest
- überwiegend keine Isolierverglasung
- Wohnungstür aus Wabenkernmaterial
- Küche ohne Fenster
- Lage an einer stark befahrenen Durchgangsstraße
- Sanitärleitungen über Putz

Wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben vom Mittelwert der Miete innerhalb des Spannbereiches herangezogen werden. Selbstverständlich dürfen Merkmale, die bereits in die Berechnung des Mittelwertes der Miete nach Tabelle 1 und 2 einfließen, **nicht noch einmal** zur Einordnung in den Spannbereich herangezogen werden. Für eine volle Ausschöpfung des oberen Spannbereiches (vom Mittelwert bis zum **oberen Spannwert**) der Miete sollten **mehrere** wohnwerterhöhende Merkmale gleichzeitig vorliegen. Analog gilt dies für die Ausschöpfung des unteren Spannbereiches.

Wohnlage

Um die stadträumliche Ausprägung der Mieten zu untersuchen und darzustellen, wurden die für das Jahr 2015 vom Gutachterausschuss der Stadt Leipzig erarbeiteten Bodenrichtwerte für die Lageeinordnung herangezogen. In einem ersten Schritt wurde zu jedem der 2.729 Datensätze der jeweilige Bodenrichtwert ermittelt.

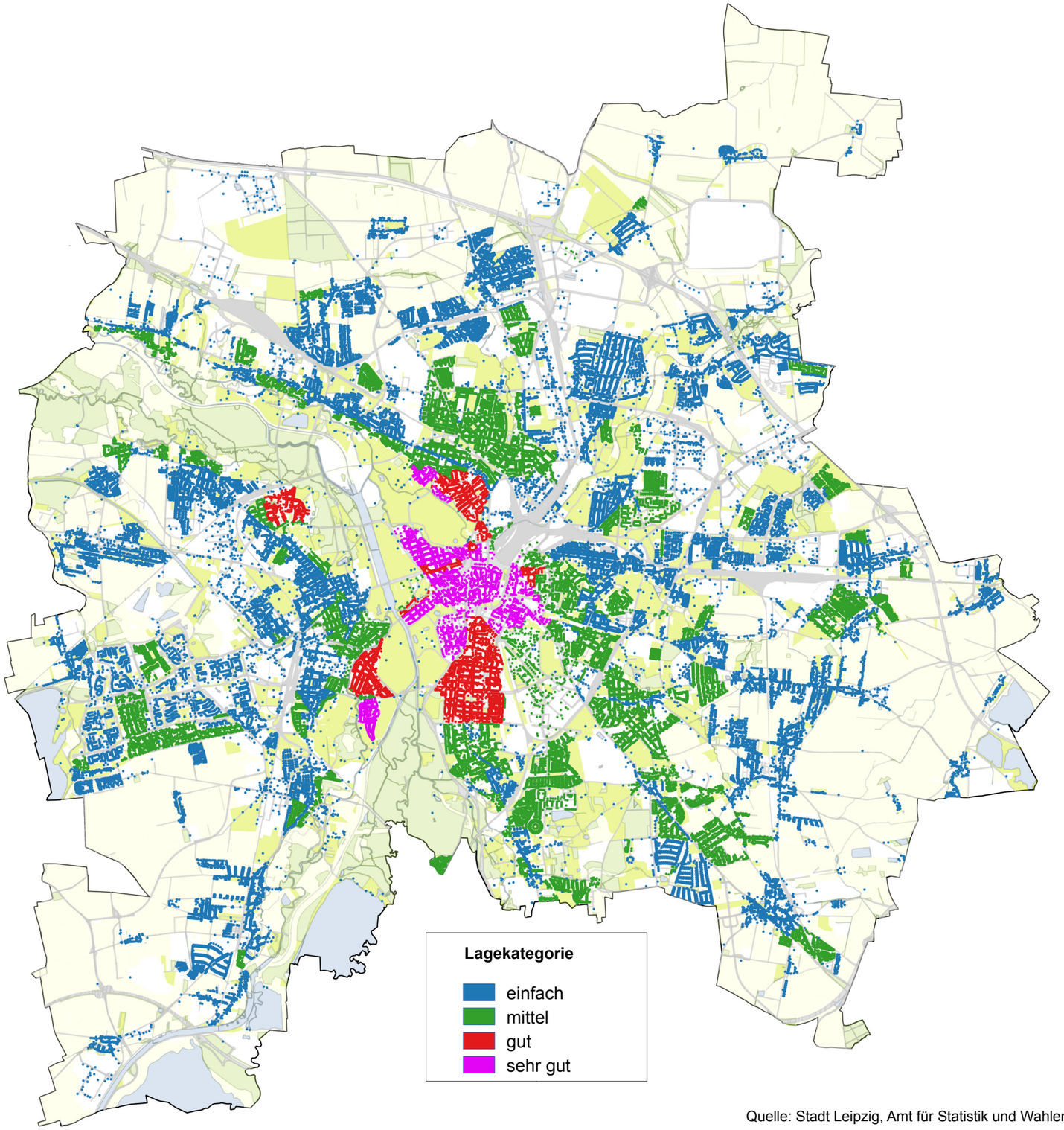
Im Anschluss wurden die ermittelten Bodenrichtwerte in vier verschiedene Lageklassen eingeteilt. Die Festlegung der Klassengrenzen (einfach, mittel, gut und sehr gut) erfolgte durch ein Optimierungsverfahren, dessen Ziel eine möglichst hohe Anpassungsgüte des Regressionsmietspiegels war. Im Ergebnis entsprechen Grundstücke mit einem Bodenrichtwert

- von weniger als 130 €/m² einer einfachen,
- mit einem Bodenrichtwert ab 130 €/m² bis weniger als 280 €/m² einer mittleren,
- mit einem Bodenrichtwert ab 280 €/m² bis weniger als 400 €/m² einer guten und
- einem Bodenrichtwert ab 400 €/m² einer sehr guten Wohnlage.

Die Entscheidung, die Lageabhängigkeit der Mieten unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte zu untersuchen, wurde getroffen, da die Ermittlung derselben an gesetzliche Grundlagen gebunden ist, objektiv erfolgt und flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet wiederkehrend zeitnah zur Verfügung steht.

Für die Zuordnung zu einer bestimmten Wohnlage ist immer der bestehende Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2015 ausschlaggebend. Spätere Anpassungen der Bodenrichtwerte haben für die Dauer der Gültigkeit dieses Mietspiegels keine Auswirkungen.

Die jeweilige Einordnung einer Wohnung in eine bestimmte Lagekategorie kann für einen groben Überblick der nebenstehenden Wohnlagenkarte oder genauer an Hand der konkreten Adresse dem Adressverzeichnis (www.leipzig.de/mietspiegel) entnommen werden. Zusätzlich werden Auskünfte zur adressbezogenen Lageeinordnung telefonisch erteilt (vgl. S. 15).



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Mietspiegeltabellen

Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter

Grundbetrag pro m²	Baujahr	vor 1919	3,60 €	_____
		1919 bis 1945	3,48 €	
		1946 bis 1960	3,60 €	
		1961 bis 1990 und Plattenbau	3,27 €	
		1961 bis 1990 und kein Plattenbau	3,60 €	
		1991 bis 2004	3,75 €	
		ab 2005	4,39 €	
Zu- bzw. Abschläge pro m²	Bauform oder Lage der Wohnung	Maisonette	+0,26 €	.....
		Dachgeschoss (kein Maisonette, Loft, Galerie oder Penthaus)	-0,43 €	
		Ein- oder Zweifamilienhaus	+0,54 €	.....
		Mehrfamilienhäuser mit weniger als 5 Geschossen	+0,10 €	
	Heizung, Warmwasser	Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum	+0,38 €	.....
		nur dezentrale Warmwasserversorgung	-0,31 €	.....
	Küche	Fußboden gefliest	+0,09 €	.....
		ungefliester Arbeitsbereich	-0,15 €	.....
		amerikanische Küche	+0,13 €	.....
		Einbauküche	+0,32 €	.....
	Badezimmer	alle Baujahre außer 1961 bis 1990 und Plattenbau Badezimmer mit Fenster	+0,09 €	.....
		nur Baujahr 1961 bis 1990 und Plattenbau: Badezimmer mit Fenster	+0,64 €	
		Gästetoilette, zusätzlich	+0,29 €	.....
		ungefliester Nassbereich	-0,21 €	.....
		unverkleideter Spülkasten	-0,17 €	.....
		Handtuchwandheizkörper	+0,22 €	.....
		bodengleiche/ ebenerdige Dusche	+0,58 €	.....
		Doppelwaschbecken	+0,23 €	.....
	Fußböden[9]	kein vom Vermieter gestellter Belag oder Teppichboden	-0,27 €	.....
		Parkett	+0,25 €	
		PVC-Belag	-0,22 €	
		hochwertiger Designbelag	+1,02 €	
	Balkon, Loggia, Wintergarten	alle Baujahre außer 1961 bis 1990 und Plattenbau: insgesamt mindestens 2 m²	+0,29 €	.....
		nur Baujahre 1961 bis 1990 und Plattenbau: insgesamt[10] mindestens 2 und unter 7 m²	+0,28 €	
		nur Baujahre 1961 bis 1990 und Plattenbau: insgesamt[10] mindestens 7 m²	+0,46 €	
	Terrasse	Terrasse oder Dachterrasse insgesamt[10] mindestens 2 m²	+0,36 €	.....
	weitere Ausstattungsmerkmale	überwiegend Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung	+0,28 €	.....
		Außen-Rollläden/Jalousien an allen Fenstern	+0,22 €	.....
		elektrische Bedienung dieser Rollläden - teilweise	+0,44 €	.....
		elektrische Bedienung dieser Rollläden - alle Fenster	+0,59 €	
		Videosprechanlage	+0,22 €	.....
		Deckenspots im Flur	+0,15 €	.....
		alle Baujahre außer 1961 bis 1990 und Plattenbau: Elektroleitungen über Putz	-0,24 €	.....

[9] *überwiegender Belag in den Wohnräumen*
[10] *tatsächliche Größe*

Zu- bzw. Abschläge pro m²	Zusatzeinrichtungen	abschließbarer Kellerraum	+0,20 €	.....
		Aufzug	+0,24 €	.....
	Zustand d. Gebäudes	Gebäude außen (Fassade, Fenster, Hauseingang, Balkon) durchgehend gepflegt, renoviert, gut erhalten	+0,09 €	.....
	unmittelbare Wohnumgebung	wenig oder ungepflegt, Nachbargebäude überwiegend unsaniert oder verfallen	-0,17 €	.....
		Lage an einer Straße mit Straßenbahn	-0,11 €	.....
	Wohnlage (Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2015)	einfach (Bodenrichtwert geringer 130 €/m²)	-0,22 €	.....
		gut (Bodenrichtwert ab 280 €/m² und unter 400 €/m²)	+0,21 €	
		sehr gut (Bodenrichtwert ab 400 €/m²)	+0,52 €	
		Summe (in Tabelle 2 übertragen)	**=**	_____

Tabelle 2: Mittelwert der Miete

		Summe (aus Tabelle 1 übernehmen)	=	_____
		Wohnfläche (in m²)	x	_____
Anteil A		*Summe x Wohnfläche*	=	_____
Anteil B	Wohnfläche	bis einschließlich 90 m²	72,64 €	_____
		größer als 90 m²	96,28 €	
Mittelwert der Miete		*Anteil A + Anteil B*	=	_____

Tabelle 3: Untere und obere Spannwerte der Miete (Zwei-Drittel-Spanne)

Abweichungen nach unten (–) und oben (+) pro m²	Baujahr	vor 1919	(–) 0,78 € (+) 0,76 €	(–) ____ (+) ____
		1919 bis 1945	(–) 0,56 € (+) 0,64 €	
		1946 bis 1960	(–) 0,62 € (+) 0,52 €	
		1961 bis 1990 und Plattenbau	(–) 0,56 € (+) 0,46 €	
		1961 bis 1990 und kein Plattenbau	(–) 0,65 € (+) 0,36 €	
		1991 bis 2004	(–) 0,79 € (+) 0,75 €	
		2005	(–) 1,04 € (+) 0,80 €	
Gesamtabweichung nach unten		*Abweichung nach unten (-) x Wohnfläche*	=	_____
Gesamtabweichung nach oben		*Abweichung nach oben (+) x Wohnfläche*	=	_____
unterer Spannwert der Miete		*Mittelwert der Miete - Gesamtabweichung nach unten*	=	_____
oberer Spannwert der Miete		*Mittelwert der Miete + Gesamtabweichung nach oben*	=	_____

Hinweise: In allen Feldern mit durchgehender Linie **müssen** Werte stehen, in den Feldern mit gepunkteter Linie **können** Werte stehen.

Die mittlere Lagekategorie entspricht dem Standard und führt zu keinem Zu- oder Abschlag (Wirkung +/- 0,00 €).

Stichwortverzeichnis

Amerikanische Küche	ist eine Küche, die sich nicht in einem separaten Raum befindet, sondern in einen Wohnraum integriert ist.
Anzahl der Geschosse	ist die Zahl der Geschosse des Hauses, einschließlich Erd- und eventuell ausgebautem Dachgeschoss. Die Zählung beginnt mit dem Erdgeschoss. Ein eventuell vorhandenes Souterrain (Kellerwohnung) wird nicht als Geschoss gezählt.
Ausreißer	(im statistischen Sinne) sind Datensätze, die nicht im Erwartungsbereich liegen und deshalb von der Berechnung ausgeschlossen werden.[11]
Ausstattung der Wohnung	sind die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung zählen nicht. Nähere Angaben können ggf. dem Wohnungsübergabeprotokoll entnommen werden.
Badezimmer	ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung, der der Körperreinigung und -pflege dient und über Duschkabine und/oder Badewanne und in der Regel über Waschbecken und Toilette verfügt.
barrierefrei	innerhalb Haus und Wohnung bedeutet, dass ein schwellenloser Zugang zu Haus und Wohnung und in mehrgeschossigen Häusern ein Aufzug bzw. Treppenlift vorhanden sein muss. (Ist ein Aufzug vorhanden, aber der Hauseingang nicht barrierefrei, gilt auch die Wohnung als nicht barrierefrei.)
Baujahr des Hauses	ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Bei Modernisierung bzw. Sanierung des Gebäudes ist das ursprüngliche Baujahr des Hauses anzugeben, bei zwischenzeitlich völlig zerstörten und neu aufgebauten Häusern das Jahr des Wiederaufbaus. Bei An-, Um- und Ausbau von Räumlichkeiten, die bisher nicht zum Wohnen bestimmt waren (z.B. Fabrikgebäude, Gewerberäume o.ä.), ist das Baujahr der Fertigstellung zu Wohnzwecken anzugeben. Aus diesem Grund zählen Loftwohnungen als neu geschaffener Wohnraum (Baujahr ab 1991).
Bidet	ist ein Sitzwaschbecken, das im Bad zusätzlich zum Wasch- bzw. Toilettenbecken vorhanden ist.
bodengleiche/ ebenerdige Dusche	ist eine stufenlos begeh- oder mit Rollstuhl befahrbare Dusche.
Bodenrichtwert	Für das Stadtgebiet von Leipzig werden gemäß § 196 Baugesetzbuch auf Grund der Kaufpreissammlung seit 2010 flächendeckend zonale Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Grund und Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungsstandes ermittelt. Dabei werden in bebauten Gebieten die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Wohnlage ist der bestehende Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2015 ausschlaggebend. Spätere Anpassungen der Bodenrichtwerte haben für die Dauer der Gültigkeit dieses Mietspiegels keine Auswirkungen.
Dachgeschoss	Als Dachgeschoss bezeichnet man Geschosse, die direkt unter dem Dach liegen und aufgrund der vorhandenen Dachneigung eine kleinere nutzbare Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse aufweisen.
Deckenspots	sind in die Decke eingelassene punktförmige Beleuchtungskörper.

[11] *siehe Dokumentation zum Leipziger Mietspiegel 2016*

Designbelag	ist ein besonders hochwertiger und strapazierfähiger Fußbodenbelag, der in Holz-, Stein- oder Metallmuster als Fliese oder Planke verlegt wird und sehr authentisch wirkt. Im Vergleich dazu wird der Standard-PVC von der Rolle verlegt.
dezentrale Warmwasser-versorgung	Warmwasseraufbereitung direkt an der Wasserentnahmestelle (z.B. über Boiler oder Durchlauferhitzer), Funktion unabhängig vom Heizsystem.
Durchgangs-straße	ist eine Straße, die in beiden Richtungen in eine andere Straße einmündet und die nicht per Verkehrsschild für den Durchgangsverkehr gesperrt ist. Die Straße wird nicht nur vorwiegend von Anliegern genutzt.
Einbauküche	Möblierung der Küche mit fest montierten Küchenmöbeln und Elektrogeräten, die vom Vermieter gestellt werden.
einbruch-hemmende Wohnungstür	ist eine massive Tür, welche durch Mehrfachverriegelung (einschließlich Sicherheitsschloss) gekennzeichnet ist, ggf. liegt ein Zertifikat nach DIN EN 2627 vor.
Fahrradkeller	ist ein im Wohngebäude befindlicher und allen Mietern zugänglicher Gemeinschaftsraum zum Unterstellen von Fahrrädern. Er muss nicht zwingend abschließbar sein, wenn der Keller selbst nur den Mietern zugänglich ist.
feuerhemmende Wohnungstür	ist eine massive Tür, die durch einen definierten Brandwiderstand gekennzeichnet ist. Sie weist ein entsprechendes Zulassungsschild auf, welches sich im Türfalz der Scharnierseite befindet.
Fußbodenbelag	Damit sind Bodenbeläge unterschiedlicher Materialien (z. B. Laminat, Kork, Dielen, Linoleum) gemeint, die auf dem Rohfußboden aufgebracht sind.
Galeriewohnung	ist eine Wohnung mit einer oberen offenen Ebene, die jedoch nicht die Größe der unteren Wohnebene aufweist und über eine innenliegende Treppe erreichbar ist.
Gästetoilette	ist ein zusätzlicher Raum mit Toilette innerhalb der Wohnung.
Isolierglasfenster mit Dreifach-verglasung	sind Fenster mit drei fertigungstechnisch verbundenen Glasscheiben.
Küche	ist ein Raum innerhalb der Wohnung, der vorrangig für die Zubereitung von Speisen vorgesehen ist und deshalb über Anschlüsse für Herd und Spüle verfügt.
Lage der Wohnung im Haus	Erstreckt sich die Wohnung über mehrere Geschosse, ist das Geschoss gemeint, in dem sich der (Haupt-)Eingang der Wohnung befindet (trifft z.B. auf Maisonette- und Galeriewohnungen zu). Eine Souterrainwohnung zählt hier wie Erdgeschoss.
Loftwohnung	ist eine Wohnung, die durch aufwändige Renovierung und Modernisierung in ehemaligen alten Industriegebäuden entstanden ist.
Maisonette-wohnung	ist eine Wohnung, welche sich über zwei Etagen mit einer Treppe innerhalb der Wohnung erstreckt.
Multimedia-anschluss	ist eine Dose mit Anschlussmöglichkeiten für TV, Radio, Internet und Telefon.
Nassbereich	ist der Bereich von Dusche und/oder Badewanne sowie Waschbecken.
ortsübliche Vergleichsmiete	wird in § 558 Abs. 2 BGB definiert. (siehe Anhang)
Parkett	ist ein Fußbodenbelag aus Hartholzstücken, die nach bestimmten Mustern zusammengesetzt sind. (Zu unterscheiden von Dielung und Laminat.)
Penthaus	ist eine Wohnung in einem freistehenden Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses.

Plattenbau	sind Gebäude, die komplett in Betonfertigteilbauweise (Wände und Decken) errichtet wurden (z. B. Bauwerkstyp WBS 70, P2, Wohnhochhäuser WHH, QP). Nicht als Plattenbau zählen Gebäude der Baualtersstufe 1961 bis 1990, die in Blockbauweise und Streifenbauweise errichtet wurden (z. B. Bauwerkstyp 8 kN, 8 kN Q 3 A, Q6, L4, 11 kN, 20 kN).
PVC-Belag	ist ein Fußbodenbelag aus dem Kunststoff Polyvinylchlorid. (zu unterscheiden von Linoleum und Designbelag)
Regression	ist ein statistisches Analyseverfahren, um Beziehungen zwischen einer abhängigen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen zu modellieren. Konkret für die Erstellung des Mietspiegels werden spezifische Merkmale einer Wohnung (Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu deren Wirkung auf den Mietpreis untersucht.
Rollläden/ Jalousien	Gemeint sind hier Rollläden und Jalousien, welche außen an den Fenstern/ Türen montiert sind.
Sammelheizung	ist eine Zentral-, Fern- bzw. Etagenheizung. Gleichgestellt sind einzelne Öfen mit Gas-, Elektro- oder Ölbetrieb mit zentraler Versorgung, falls alle Wohnräume (einschließlich Küche) damit ausgestattet sind.
signifikant	Ein statistisch gemessener Zusammenhang zwischen zwei Variablen (hier: Miethöhe und Wohnmerkmal) tritt in der Stichprobe nicht einfach zufällig auf. (Es wurde ein Signifikanzniveau von 0,05 angesetzt.)
Souterrain	ist ein Synonym für das Untergeschoss eines Gebäudes, da dieses Geschoss (mit seinem Fußboden) unterhalb der Erdoberfläche auf der Seite der Straßenfassade liegt.
unverkleideter Spülkasten	Aufputzspülkasten; der gesamte Spülkasten ist sichtbar montiert.
Videosprechanlage	Wechselsprechanlage/ Türgegensprechanlage mit Türöffner und zusätzlich Kamera und Monitor
Wabenkernwohnungstür	Wohnungseingangstür besteht nicht aus massivem Material, sondern ist mit einer Hohlraumfüllung (Wabe) zwischen den Türblättern gefertigt. Es gibt keine Holzumfassungszargen (Türrahmen).
Wohnfläche	umfasst die Größe der gesamten Wohnung und ist in der Regel aus dem Mietvertrag zu entnehmen.
Wohnräume	sind Räume mit einer Fläche von mehr als 6 m^2. Badezimmer, Flur, Küche und Abstellräume werden nicht als Wohnräume (anders als bei der Wohnfläche) gezählt, egal wie groß sie sind. Ein Wohnraum, in den eine Küche integriert ist (amerikanische Küche), wird als ein Wohnraum gezählt. Bei Angabe von abgeschlossenen halben Räumen im Mietvertrag (mit mehr als 6 m^2) wird auf ganze Zahlen aufgerundet.
Wohnumgebung	ist nicht das Wohnhaus, in dem sich die Wohnung befindet, sondern das in unmittelbarer Sichtweite um das Gebäude befindliche Wohnumfeld.
zusätzliches Badezimmer oder Gästetoilette	ist ein zusätzlich zur Grundausstattung der Wohnung mit Bad und IWC eingerichtetes Bad mit Wanne oder Dusche oder Gästetoilette.

Bestandsschutz von Mieten

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietpreisfestsetzungen oder Mietpreisvereinbarungen 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 Mietpreises gerichtlich nicht durchsetzen.

Auskünfte zum Mietspiegel

Auskünfte, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung des Mietspiegels und der Einordnung in die Lagekategorien ergeben, werden erteilt durch

Stadt Leipzig
Sozialamt
Abteilung Soziale Wohnhilfen
Tel.: 0341 123-3997
persönliche Vorsprache nach Vereinbarung

Die adressbezogene Wohnlage können Sie dem Adressverzeichnis (www.leipzig.de/mietspiegel) entnehmen oder telefonisch beim

Bürgertelefon Leipzig
Tel. 0341 123-0

erfragen.

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

Deutscher Mieterbund - Mieterverein Leipzig e. V.
Hans-Poeche-Straße 9, 04103 Leipzig
Tel.: 0341 2131-277
Sprechzeiten:
Montag – Donnerstag: 8.00 – 19.00 Uhr
Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr

und Vermieter bei

Haus & Grund Leipzig
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer - Verein Leipzig und Umgebung e. V.
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig
Tel.: 0341 960-2648

Anlage: Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)[12] zur Vergleichsmieterhöhung in Wohnungsmietverhältnissen

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.

§ 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 fünfzehn 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch Rechtsverordnung nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(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.

---

[12] *Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 5 G v. 1.10.2013/ 3719*

§ 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 Mieterhöhungs-verlangen 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 Preisindexes 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.