

Mietspiegel 2022 der Stadt Halle (Saale)

Anwendung

Ein Mietspiegel ist, neben der Auskunft aus einer Mietdatenbank, der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen oder ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nach § 558a Absatz 2 BGB, nur ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen.

Wenn es keinen Mietspiegel gibt, ist in der Regel auch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht bekannt. Alternativ wird dann auf die Benennung von 3 vergleichbaren Wohnungen zurückgegriffen um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Mit dieser ermittelten Miete lässt sich dann ein Mieterhöhungsverlangen begründen.

Im Gegensatz zu der Benennung von 3 vergleichbaren Wohnungen, liegen einem Mietspiegel eine Vielzahl von Mietdaten zu Grunde.

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietenden und Mietenden anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermietende, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 160 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mietenden nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- 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 Mietenden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern;
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). ~~Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).~~ **Die Nettokaltmiete ist die gezahlte Miete für eine Wohnung, ohne Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).** Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: _____

Zu den nichtenthaltenen Betriebskosten gehören:

laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, **Kosten des Betriebes** des Aufzugs, **Kosten** der Straßenreinigung, der Müllabfuhr**beseitigung**, des Hausmeisters/**Hauswart**, der Hausreinigung und der Gartenpflege, **der Ungezieferbekämpfung**, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen **Sach- und Haftpflicht**versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Zu den Betriebskosten gehören alle Kosten, die dem Vermieter durch den Besitz, die Instandhaltung und die Verwaltung seines Wohneigentums entstehen.

Betriebskosten, auch umlagefähige Nebenkosten genannt, sind die Kosten, die sich der Vermieter vom Mieter zurückholen kann. Auch, wenn die meisten von der Nebenkostenabrechnung sprechen, heißt die Abrechnung, die viele Mieter jährlich erhalten, korrekterweise deshalb Betriebskostenabrechnung.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der Vermietende die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der Vermietende muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mietenden gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietenden und Mietenden anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermietende, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mietende hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mietende der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermietende auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei **mehrere** Tabellen:

1. **Tabelle 1 – Nettokaltmiete in Euro/m²**

In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.

2. **Tabelle 2 bis 7 - Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale**

Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in **diesen** Tabellen über Zu- und Abschläge auf ~~dieses~~ **das** durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht. **In Tabelle 7 werden die Zwischenergebnisse aus den Tabellen 2 bis 6 zusammengefasst.**

3. **Tabelle 8 - Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

In Tabelle 8 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 7 **zusammengefasst** eingetragen, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

~~Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).~~

Ein Berechnungs- und Anwendungsbeispiel befindet sich auf Seite 17.

Berechnungsschritte

1. **Ermittlung ~~des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße~~ der Basis-Nettokaltmiete aus Tabelle 1.**

~~ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder. Für die konkrete Wohnfläche ist die durchschnittliche Basis-Nettokaltmiete in €/m² abzulesen und in die Zeile A der Tabelle 8 (Seite 15) einzutragen.~~ Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

2. **Ermittlung der mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale für die konkrete Wohnung aus den Tabellen 2 bis 6 und Zusammenfassung der Zwischensummen in der Tabelle 7. Das Ergebnis aus Tabelle 7 ist in Zeile B der Tabelle 8 (Seite 15) einzutragen.**

3. **Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 8 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 7 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.**

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.

Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche*

Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²
20	8,55	49	6,07	78	6,31	107	6,70	136	6,86
21	8,28	50	6,06	79	6,33	108	6,71	137	6,86
22	8,03	51	6,06	80	6,34	109	6,72	138	6,86
23	7,82	52	6,06	81	6,36	110	6,73	139	6,86
24	7,62	53	6,06	82	6,37	111	6,74	140	6,86
25	7,45	54	6,06	83	6,39	112	6,75	141	6,85
26	7,29	55	6,06	84	6,40	113	6,76	142	6,85
27	7,15	56	6,06	85	6,42	114	6,77	143	6,85
28	7,03	57	6,07	86	6,43	115	6,78	144	6,85
29	6,91	58	6,07	87	6,44	116	6,78	145	6,84
30	6,81	59	6,08	88	6,46	117	6,79	146	6,84
31	6,72	60	6,09	89	6,47	118	6,80	147	6,83
32	6,64	61	6,10	90	6,49	119	6,81	148	6,83
33	6,56	62	6,10	91	6,50	120	6,81	149	6,82
34	6,50	63	6,11	92	6,52	121	6,82	150	6,82
35	6,44	64	6,12	93	6,53	122	6,82	151	6,81
36	6,38	65	6,14	94	6,54	123	6,83	152	6,80
37	6,34	66	6,15	95	6,56	124	6,83	153	6,80
38	6,29	67	6,16	96	6,57	125	6,84	154	6,79
39	6,26	68	6,17	97	6,58	126	6,84	155	6,78
40	6,22	69	6,18	98	6,60	127	6,85	156	6,77
41	6,19	70	6,20	99	6,61	128	6,85	157	6,76
42	6,17	71	6,21	100	6,62	129	6,85	158	6,75
43	6,14	72	6,22	101	6,63	130	6,85	159	6,74
44	6,12	73	6,24	102	6,65	131	6,86	160	6,73
45	6,11	74	6,25	103	6,66	132	6,86		
46	6,09	75	6,27	104	6,67	133	6,86		
47	6,08	76	6,28	105	6,68	134	6,86		
48	6,07	77	6,30	106	6,69	135	6,86		

*Bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 **bis** 6 weisen Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Die Tabellen 2 **bis** 6 enthält enthalten nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen der erhobenen Daten als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermietenden gestellt werden. Hat ein Mietender einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermietenden erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

~~Für die Beurteilung der Sanitärausstattung (sehr einfach, einfach, durchschnittlich, gehoben, sehr gehoben) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt:~~

Sanitärausstattung:

~~Zuschlagsmerkmale sind:~~

- ~~• Zweites WC (Gäste-WC)~~
- ~~• Handtuchheizkörper~~
- ~~• Fußbodenheizung~~
- ~~• Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden~~
- ~~• Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)~~
- ~~• Mind. zwei Waschbecken~~

~~Abschlagsmerkmale sind:~~

- ~~• Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjecte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht geschützt (z. B. Fliesen)~~
- ~~• Fußboden nicht gefliest~~
- ~~• Keine Heizmöglichkeit~~
- ~~• Fenster oder Lüftungsanlage (mind. Abluft) nicht vorhanden~~
- ~~• Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)~~

~~Eine durchschnittliche Sanitärausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den Zu- und Abschlagsmerkmalen 0 ergibt oder wenn 1 Zuschlagsmerkmal mehr vorliegt. Überwiegt im Ergebnis 1 Abschlagsmerkmal gilt das Bad als einfach ausgestattet, überwiegen mindestens 2 Abschlagsmerkmale liegt eine sehr einfache Badausstattung vor. Bei einer Mehrzahl von 2 oder 3 Zuschlagsmerkmalen handelt es sich um eine gehobene, ab 4 Zuschlagsmerkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.~~

Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

- Anwendungsanleitung für die Tabelle 2 bis 7:**
1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grau hinterlegten Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 bis 6 ein.
 2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 bis 6 jeweils die ~~Punktsunme~~ **Zwischensumme** der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“ **und übertragen Sie diese in die Tabelle 7. Berechnen Sie dann in Tabelle 7 die Summe aus Zu- und Abschlägen.**
 3. Übertragen Sie diese das Ergebnisse aus Tabelle 7 in Zeile B von Tabelle 8.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge - Baujahresklassen ~~Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale~~

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1945		4		
Baujahr 1946 bis 1969		6		
Baujahr 1970 bis 1990		17		
Baujahr 1991 bis 2001		±0		
Baujahr 2002 bis 2015	8			
Baujahr 2016 bis 2021	24			
Zwischensumme 1 der Zuschläge =				
Zwischensumme 1 der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

Wurde das Gebäude im Sinne einer Kernsanierung über maximal 5 Jahre umfassend saniert, ist eine Einordnung in die Baujahresklasse gerechtfertigt, in der die Sanierung abgeschlossen wurde. Durch eine umfassende Sanierung im Sinne einer Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer solchen umfassenden Sanierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation.

Anmerkung:

In der Regel erfolgt eine Kernsanierung im unbewohnten Zustand. Auf Grund von unterlassenen Sanierungsmaßnahmen vor 1990, des daraus resultierenden Sanierungsstaus und des damaligen Wohnraummangels, erfolgten umfassende Sanierungsmaßnahmen in der Stadt Halle (Saale) vor allem in den Jahren nach 1990 auch im bewohnten Zustand.

Tabelle 3: Zuschläge - Modernisierung

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Modernisierung				
Durch den Vermietenden vorgenommene Modernisierungen seit dem 1.1.2010: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen • Elektroinstallation <i>(Voraussetzungen: Nur für Wohnungen bis Baujahr 2010; Maßnahmen müssen zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben)</i>				
Eine der Modernisierungen wurde durchgeführt (Sanitäreinrichtungen <i>oder</i> Elektroinstallation)	2			
Beide Modernisierungen wurden durchgeführt (Sanitäreinrichtungen <i>und</i> Elektroinstallation)	3			
Durch den Vermietenden vorgenommener Fensteraustausch ab 2002 <i>(Voraussetzung: Wohnung wurde vor 2002 gebaut)</i>	6			
Zwischensumme 2 der Zuschläge				
Zwischensumme 2 der Abschläge				

Tabelle 4: Zu- und Abschläge - Art und Ausstattung der Wohnung

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Art und Ausstattung der Wohnung				
Mind. ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)		13		
Dezentrale Warmwasserversorgung in der Küche (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)		5		
Kein Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia <i>oder</i> Vorhandener Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia nicht gut nutzbar (z. B. keine Überdachung, kein ausreichender Platz für Tisch/Stühle, schattig)		4		
Fenster sind überwiegend einfach verglast		3		
Komplette Einbauküche mit Herd, Spüle, Schränken und Einbaukühlschrank (Einbaujahr seit 1991)	5			
Wohnung ist schwellenfrei	3			
Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes	2			
Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mind. der Hälfte der Räume vorhanden	3			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 7 Geschossen vorhanden	10			
Zwischensumme 3 der Zuschläge				
Zwischensumme 3 der Abschläge				

Tabelle 5: Zu und Abschläge – Sanitärausstattung der Wohnung

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung (sehr einfach, einfach, durchschnittlich, gehoben, sehr gehoben) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse.

Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt:

Zuschläge Sanitärausstattung (je zutreffendes Merkmal ein Pluspunkt)

- **Zweites WC (Gäste-WC)**
- **Handtuchheizkörper**
- **Fußbodenheizung**
- **Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden**
- **Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)**
- **Mind. zwei Waschbecken**

Abschläge Sanitärausstattung (je zutreffendes Merkmal ein Minuspunkt)

- **Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht geschützt (z. B. Fliesen)**
- **Fußboden nicht gefliest**
- **Keine Heizmöglichkeit**
- **Fenster oder Lüftungsanlage (mind. Abluft) nicht vorhanden**
- **Dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)**

Beispiel:	
Zuschlag: Die Wohnung verfügt über einen Handtuchheizkörper.	1 Pluspunkt
Abschlag: kein Merkmal zutreffend	0 Punkte
Summe aus Zu- und Abschlägen	1 Pluspunkt
1 Pluspunkt = Einordnung in Tabelle 5, Spalte B = Durchschnittliche Sanitärausstattung	
Punktwert für Konkrete Wohnung	± 0 Punkte
Zwischensumme 4	± 0 Punkte

Eine durchschnittliche Sanitärausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den Zu- und Abschlagsmerkmalen 0 ergibt oder wenn 1 Zuschlagsmerkmal mehr vorliegt.

Überwiegt im Ergebnis 1 Abschlagsmerkmal gilt das Bad als einfach ausgestattet, überwiegen mindestens 2 Abschlagsmerkmale liegt eine sehr einfache Badausstattung vor.

Bei einer Mehrzahl von 2 oder 3 Zuschlagsmerkmalen handelt es sich um eine gehobene, ab 4 Zuschlagsmerkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.

Rechnen Sie die Plus- und Minuspunkte nun gegeneinander auf. Das ermittelte Ergebnis gibt die Art der Sanitärausstattung der Wohnung an.

Wählen Sie die ermittelte Sanitärausstattung in der nachfolgenden Tabelle aus und übertragen Sie den Punktwert in das Feld „Konkrete Wohnung“.

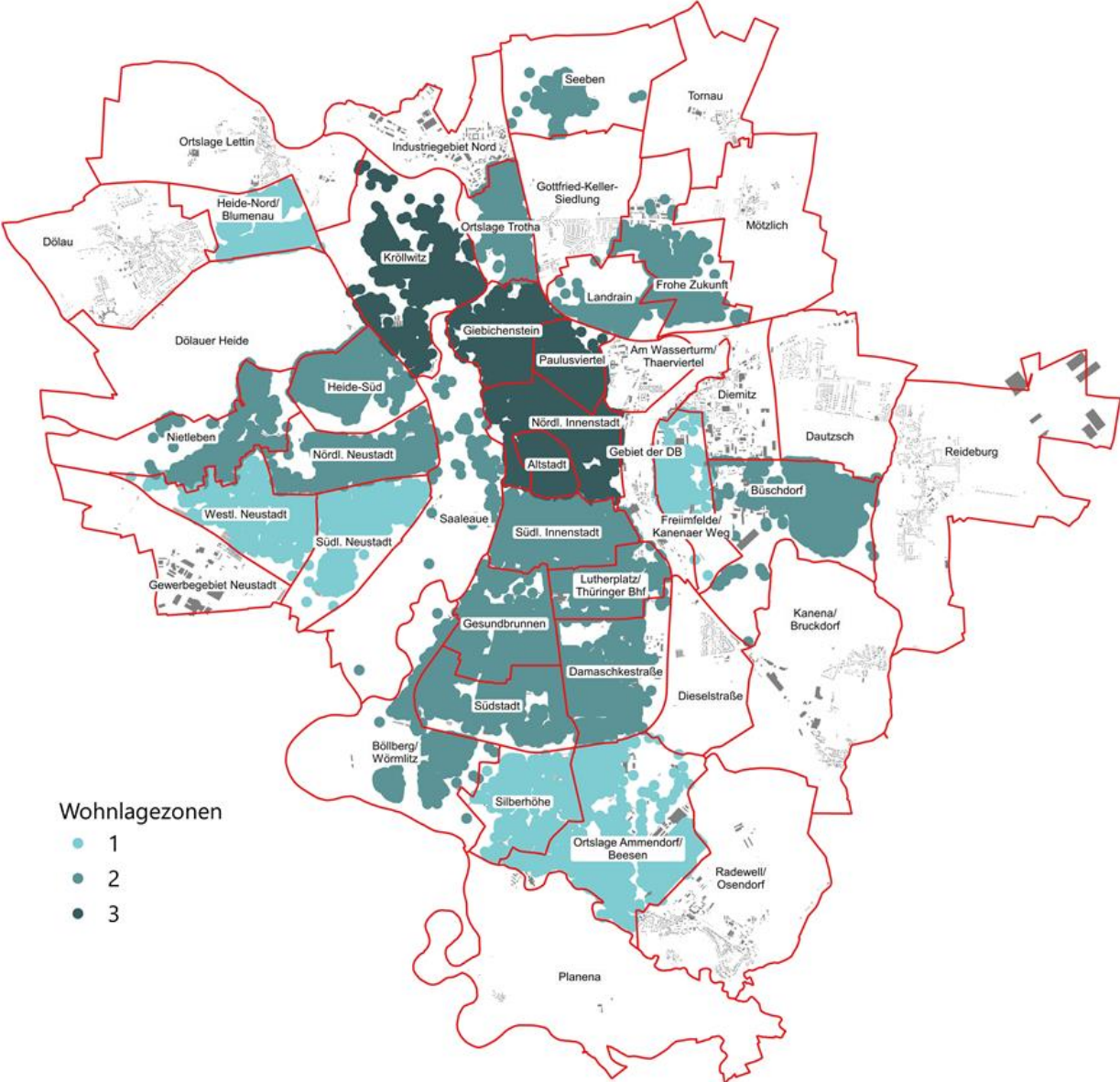
	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Sanitärausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 8 beachten)				
Sehr einfache Sanitärausstattung (mind. 2 Abschlagsmerkmale)		3		
Einfache Sanitärausstattung (1 Abschlagsmerkmal)		2		
Durchschnittliche Sanitärausstattung (kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)	±0			
Gehobene Sanitärausstattung (2 oder 3 Zuschlagsmerkmale)	2			
Sehr gehobene Sanitärausstattung (mindestens 4 Zuschlagsmerkmale)	3			
Zwischensumme 4 der Zuschläge				
Zwischensumme 4 der Abschläge				

Tabelle 6: Zu- und Abschläge - Wohnlagezonen

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Wohnlagezonen*				
Wohnlagezone 1		9		
Wohnlagezone 2	±0			
Wohnlagezone 3	7			
Summe Zwischensumme 5 der Zuschläge =				
Summe Zwischensumme 5 der Abschläge =				

*Die Wohnlagezonen können der Karte auf der nächsten Seite entnommen werden. Zur konkreten Einordnung Ihrer Wohnung dient das alphabetische Straßenverzeichnis der Wohnlagezonen in der Stadt Halle (Saale), online abrufbar unter www.halle.de.

Lagezonen



- Wohnlagezonen**
- 1
 - 2
 - 3

Tabelle 7: Ermittlung der Zu- und Abschläge insgesamt

Übertragen Sie bitte zuerst alle Zwischensummen der ermittelten Zu- und Abschläge aus den Tabellen 2 bis 6 in die nachfolgende Tabelle 7.

Ermittlung der Zu- und Abschläge insgesamt	Konkrete Wohnung	
	Punkte Abschläge	Punkte Zuschläge
Zwischensumme 1 (Übertrag aus Tabelle 2)		
Zwischensumme 2 (Übertrag aus Tabelle 3)		
Zwischensumme 3 (Übertrag aus Tabelle 4)		
Zwischensumme 4 (Übertrag aus Tabelle 5)		
Zwischensumme 5 (Übertrag aus Tabelle 6)		
Punktsumme der Zu- und Abschläge		

Ermitteln Sie die Punktsumme der Zu- und Abschlägen.

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 8 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 7 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3 8:
Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3 8.
Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 7 und übertragen Sie diese in Tabelle 3 8. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m ² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.
Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.
Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3 8: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnisse
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2-7:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	Ergebnis D
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 8 (Zeile E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die ortsübliche Miete unterliegt daher einer Schwankungsbreite nach oben und unten. Diese Schwankungsbreite wird als Spanne, auch 2/3-Spanne, bezeichnet. Die Höhe der maximalen Schwankungsbreiten nach oben und unten beläuft sich in der Stadt Halle (Saale) auf $\pm 14\%$ um das Ergebnis E aus Tabelle 8. Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer dieser Spannbreite von Mietpreisen liegt in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in der Stadt Halle (Saale) auf $\pm 15\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Zur Spanneneinordnung können wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale herangezogen werden, die in der Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete nicht eingegangen sind, d.h. im Berechnungsschema selbst keine Berücksichtigung gefunden haben.

Die nachfolgende Auflistung mit ausgewählten Merkmalen gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurden. Sie soll der Orientierung dienen und basiert auf dem Sachverstand der an der Erstellung des

Mietspiegels Beteiligten. Die Aufzählung ist nur beispielhaft, sie kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Beispiele für zusätzliche wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale:

Beschaffenheit:

- Dämmung an den Außenwänden, an Dach und Kellergeschoss (+)

Art und Ausstattung:

- kein Fenster in der Küche (-)
- Küche nicht über Flur erreichbar (-)
- einbruchshemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür (entspricht der Widerstandsklasse DIN V ENV 1627 bis 08/2011 bzw. Widerstandsklasse RC 3 der DIN EN 1627) (+)
- Garten zur alleinigen Benutzung (+)
- Heizungsanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (-)
- Assistenzsysteme zur Steuerung von technischen Anlagen (+)
- hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder Naturstein, Kork, Vinyl-/Designböden) (+)
- Lage der Wohnung im Gebäude (Erd- oder Dachgeschosswohnung) (-)
- barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2 (+)
- keine Gegensprechanlage mit Türöffner (-)

Lage:

- aufgelockert bebaut und durchgrünte Lage (+)
- Erreichbarkeit und Auswahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten verbunden mit einer Mischung von Wohnen, Kultur, Handel und Gewerbe (+) (-)
- Naherholungsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen (+) (-)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ÖPNV-Anbindung, Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen mehr als 500m entfernt (+) (-)
- Hohe Lärm-/Geruchsemission (z.B. Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder Bahnlinie; Gewerbelärm; Müllverbrennungs-, Kläranlage) (-)
- Besonders ruhige Lage z.B. kein wesentlicher Verkehrslärm, geringe Immissionsbelastung (+)

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	85 m ²	6,42 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1940	-	4
	Modernisierung	Erneuerung der Sanitäreinrichtungen im Jahr 2012 (+2) Fenster austausch im Jahr 2005 (+6)	8	-
	Art & Ausstattung	Rollläden in allen Räumen vorhanden	3	-
	Durchschnittliche Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper	±0	
	Wohnlagezone	Wohnlagezone 2	±0	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			11	4

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnisse
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			Ergebnis A
					6,42
B	aus Tabelle 2-7:	Punktsumme der Zuschläge	Punktsumme der Abschläge	Ergebnis B	
		11	- 4	= 7	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	Ergebnis B	Ergebnis C	
		6,42	x 7	: 100	= 0,4494
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	Ergebnis C	Ergebnis D	
		6,42	+ 0,4494	= 6,8694	
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	Wohnfläche	Ergebnis E	
		6,8694	x 85	= 583,90	

Aufgrund der Spannweite von ± 14 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 583,90 € ± 81,75 €, also zwischen 502,15 € und 665,65 €.

Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) *Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) *Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von*
 1. *Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
 2. *Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.*
- (3) *Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:*
 1. *Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
 2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
 3. *Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) *Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) *Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
 1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 4. *freiliegenden Installationen,*
 5. *Einbaumöbeln und*
 6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*
- (3) *Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von*
 1. *Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
 2. *Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*
 3. *Türnischen und*
 4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*

- (4) *Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese*
- 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und*
 - 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.*

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

- 1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
- 2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
- 3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
- 4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte*

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.