

# MIETSPIEGEL DER STADT ZWICKAU 2006



## Beratungsstellen

Für Fragen und Anregungen zum Mietspiegel stehen Ihnen gern zur Verfügung:

### **-Stadtverwaltung Zwickau**

Werdauer Straße 62  
Postfach 20 09 33  
08009 Zwickau

#### **Jugend- und Sozialamt / Abteilung Besondere Hilfen und Wohnen**

Telefon: (03 75) 83 50 02  
83 50 29  
Fax: 83 50 50

#### **Einwohner- und Standesamt ; Statistik und Wahlen**

Telefon: (03 75) 83 12 02  
83 12 03  
Fax: 83 12 12

## Impressum

**Herausgeber:** Stadtverwaltung Zwickau  
Jugend- und Sozialamt, Abt. Bes. Hilfen und Wohnen  
Einwohner- und Standesamt; Statistik und Wahlen  
**Redaktion/Gestaltung:** Arbeitskreis Mietspiegel  
**Satz/Druck:** Druckerei Zwickau  
**Auflage:** 1.000  
**Stand:** 12/05

Diese Druckschrift darf während eines Wahlkampfes weder von Parteien/Organisationen und Gruppen noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlveranstaltungen ausgelegt oder verteilt werden. Ferner ist das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel untersagt.

Schutzgebühr: € 5,00

# Mietspiegel 2006

Robert-Schumann-Stadt Zwickau

## Inhaltsübersicht:

Vorwort	4
Aufgabe des Mietspiegels	5
Grundlagen der Mietspiegelerstellung	5
Geltungsbereich	6
Mietenbegriff	7
Aufbau des Mietspiegels	8
Umgang mit Mietpreisspannen	9
Rechtslage zum Verfahren einer Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB	11
Checkliste bezüglich der Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB	12
Mietspiegeltabelle	13
Anhang:	
Auszug aus dem	
Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) – Mietrecht	14
VO zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)	19
Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)	21
Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)	23
Strafgesetzbuch (StGB)	24



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

ich freue mich, Ihnen den Mietspiegel 2006 der Stadt Zwickau vorstellen zu dürfen.

Er wurde - wie bereits seine Vorgänger - in enger Zusammenarbeit zwischen den Ämtern der Stadtverwaltung und den drei großen Wohnungsunternehmen der Stadt unter Einbeziehung von privaten Vermietern erarbeitet.

Neben der aktuellen Mietenübersicht beinhaltet die Broschüre auch Auszüge von wichtigen mietrechtlichen Gesetzesvorschriften, so dass sie sowohl Mieter als auch Vermieter in die Lage versetzt, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die im Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten und Rechtsvorschriften zu verschaffen.

Er soll sowohl den Mietparteien als auch den Investoren als Orientierungshilfe dienen und eine größtmögliche Transparenz über den Zwickauer Mietwohnungsmarkt vermitteln.

Mein Dank gilt allen, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben, insbesondere den Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“.

Dr. Pia Findeiß  
Bürgermeisterin  
Soziales und Kultur

## **Aufgabe des Mietspiegels**

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsmarkt den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum möglichst transparent zu machen, um

- Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden,
- den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen,
- den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.

Ein Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Mietspiegel können aber auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen - vertraglich vereinbarten - Änderungen der Miethöhe eine wichtige Rolle als Orientierungshilfe spielen.

Darüber hinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen (§ 5 WiStG) und Mietwucher (§ 291 StGB) vorzubeugen.

## **Grundlagen der Mietspiegelerstellung**

Die Rechtsgrundlage zur Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln bilden die §§ 558 und 558 a bis d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) - (siehe Anlage).

Der vorliegende Mietspiegel wurde nach den Prinzipien eines einfachen Mietspiegels gemäß § 558 c BGB von der Stadt Zwickau erstellt. Der Arbeitskreis Mietspiegel, in dem insbes. die großen Wohnungsunternehmen der Stadt aktiv vertreten waren, leistete dabei eine wichtige Unterstützung.

Es wurden die anonymen Mietdaten von rund 8650 Wohnungen zum 31.12.2005 ausgewertet, die ausschließlich die Vermieter zur Verfügung stellten.

Dabei erfolgte zuerst eine statistisch fundierte Aussonderung von extremen „Ausreißermieten“.

Für die im Mietspiegel nicht angegebenen Felder wurde bei der Erhebung nicht die erforderliche Mindestanzahl von 10 Wohnungen erreicht.

## Geltungsbereich

Der Mietspiegel bezieht sich auf alle preisfreien Wohnungen im Stadtgebiet von Zwickau mit dem Gebietsstand vom 01.01.1999.

Es wurden nach § 558 (2) BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Ausgenommen ist dabei Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Maßgeblich für die Erstellung dieses Mietspiegels sind die Mieten, die am Stichtag für die Datenerhebung (31.12.2005) bezahlt werden. Die Vierjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag, d. h. es wurden alle Wohnungen berücksichtigt, deren Mieten in dem Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2005 neu vereinbart bzw. geändert wurden. Zu den Neuvertragsmieten zählen dabei auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- und Indexmietverträge. Zu den geänderten Bestandsmieten zählen auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Vierjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung geändert hat.

Neben Neuvertragsmieten waren damit folgende geänderte Bestandsmieten zu berücksichtigen:

- Vertraglich vereinbarte Änderung der Miete. Dabei kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Vereinbarung an, sondern darauf, ob sich die tatsächlich zu zahlende Miete innerhalb der letzten vier Jahre geändert hat.
- Mieterhöhungen im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558 ff. BGB
- Mieterhöhungen wegen Modernisierung, § 559 BGB
- Änderungen der Miete aufgrund von Staffelmieten, § 557a BGB
- Änderungen der Miete aufgrund von Indexmietvereinbarungen, § 557b BGB

Folgende Wohnungen wurden **nicht erhoben**:

- Geförderte Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank errichtet bzw. modernisiert wurden,
- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen oder leer stehende Wohnungen,
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen,

- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
- möbliertes oder teilmöbliertes Wohnraum (Ausnahme Einbauküchen),
- Wohnraum, der teilweise untervermietet wird sowie Untermietverhältnisse (ohne gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne von § 565 BGB),
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z.B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten,
- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen,
- Wohnungen, die sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern befinden,
- Besondere Nutzungstypen, wie Wohnungen, deren Küche, Bad und/oder Toilette von mehreren Mietern gemeinsam benutzt werden,
- Dienst- oder Werkwohnungen, die aufgrund einer Kopplung von Dienst- und/oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden.

Mieterhöhungen bei oben aufgeführten Wohnungen können nicht mit dem Mietspiegel begründet werden. Möchten bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB trotzdem beide Mietparteien auf den Mietspiegel Bezug nehmen oder soll der Mietspiegel für weitere Anwendungszwecke als Orientierungsrahmen dienen, so empfiehlt sich, die üblichen Entgelte für weitgehend vergleichbare Wohnungen aus der Mietspiegeltabelle zu entnehmen und durch angemessene Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

## **Mietenbegriff**

Bei den in der Mietenübersicht ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Dies entspricht der Grundmiete ohne jegliche Betriebskosten (kalte Betriebskosten und Heizkosten).

Eine Besonderheit sind Wohnungen mit einem Heizungs-Contracting. Da hier dem Vermieter keine bzw. nicht auf die Grundmiete umlegbare Modernisierungskosten für die Erzeugung und Bereitstellung der Wärmeenergie entstehen, erfolgen Abschläge von der Netto-Kaltmiete. (siehe Abschnitt „Umgang mit Mietpreisspannen“) Im Ausgleich hierfür erhöhen sich für den Mieter die Betriebskosten (Heizkosten).

## Aufbau des Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe und Beschaffenheit aus.

- Unter **Art** der Wohnung sind alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mind. drei Wohnungen) zu verstehen.
- Zur Bestimmung der **Größe** der Wohnung ist die Wohnfläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Für die Berechnung der Wohnfläche wurde die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 bzw. die Zweite Berechnungsverordnung zugrunde gelegt (siehe Anlage).

Eine Einordnung der Wohnung erfolgt in folgende **Kategorien**:

- bis einschließlich 50 m<sup>2</sup>
  - über 50 m<sup>2</sup> bis einschließlich 75 m<sup>2</sup>
  - über 75 m<sup>2</sup>
- Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Baujahr) und den Modernisierungsgrad (Sanierungsgrad) definiert.

Das Baualter ist von Bedeutung, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Für Zwickau werden **5 Baualtersklassen** ausgewiesen:

- bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1969
- 1970 bis 1990
- nach 1990 (gilt auch für nach 1990 wieder- bzw. neugeschaffenen Wohnraum in vorhandener baulicher Hülle sowie für Wohnraum, der nach 1990 aus komplette Umbau- und Rückbaumaßnahmen ganzer Wohngebäude entstanden ist - Rückbauobjekte/altengerechtes Wohnen)

Hinsichtlich Modernisierungsgrad (Sanierungsgrad) werden folgende **Bewertungskriterien/ Modernisierungskategorien** unterschieden:

- **vollmodernisiert** - Wohnungen, die eine Ausstattung mit IWC, Bad/Dusche und Sammelheizung besitzen und bei denen von den aufgeführten Modernisierungsmerkmalen mindestens fünf Maßnahmen durchgeführt und die Modernisierungen in einem zeitlich begrenzten Rahmen ab 1992 abgeschlossen wurden.
- **teilmodernisiert** - Wohnungen, die mindestens eine Ausstattung mit IWC und Bad/Dusche oder Sammelheizung besitzen und bei denen von den aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen mindestens 3 Maßnahmen durchgeführt wurden oder Wohnungen, die eine Ausstattung mit IWC, Bad/Dusche und Sammelheizung besitzen und bei denen von den aufgeführten Modernisierungsmerkmalen mindestens 2 Maßnahmen durchgeführt wurden.
- **nichtmodernisiert** - Wohnungen aller Ausstattungskategorien, in denen keine oder nur geringfügige Modernisierungen durchgeführt wurden.

Nachfolgend die zugrundegelegten **Bewertungs- / Modernisierungsmerkmale**:

- Wärmedämmende Maßnahmen (Dach, Fassade, Kellerdecke entsprechen der Wärmeschutzverordnung)
  - Einbau einer Sammelheizung (auch Etagenheizung)
  - Erneuerung der Fenster und/oder Türen (Außentüren und/oder Wohnungseingangstüren und/oder Innentüren)
  - Erneuerung der Sanitäreinrichtungen (Sanitärtechnik incl. Sanitärkeramik und/oder Badmodernisierung)
  - Erneuerung der Elektroleitungen und -anlagen einschließlich einer Verstärkung der Leitungsquerschnitte (Einhaltung der VDE-Vorschriften)
  - Erneuerung der Fußböden
  - Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Veränderung des Zuschnitts der Wohnung und/oder Verbesserung des Wohnumfeldes (z. B. Neugestaltung der Außenanlage, Kinderspielfeld, Grünanlage)
- Eine Auswertung nach **Wohnlage** erfolgte nicht, da eine Differenzierung der Mieten auf Grund unterschiedlicher Wohnlagen nicht festzustellen ist.

## **Umgang mit Mietpreisspannen**

Die ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

Die Spannen drücken wohnwerterhöhende sowie wohnwertmindernde Qualitätsmerkmale bzw. nicht erfasste Qualitätsmerkmale aus.

Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert (arithmetisches Mittel) liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

**Wohnwerterhöhende Ausstattungen** sind z.B.:

- Aufzüge / Stellplätze / Tiefgarage
- Terrasse / großer Balkon / Mietergarten
- Gästetoilette / 2 Bäder / Abstellraum in Wohnung
- Penthouse- / Maisonette Wohnung
- Hochwertige Fußböden (Teppichboden / Laminat / Parkett)
- Rollläden / Markisen / Fensterläden
  
- Einbaumöbel, insbes. Einbauküchen
- Altengerechtes, barrierefreies, betreutes Wohnen
- Gestaltete Außenanlagen ( viel „Grün“, Sitzgruppen, Spielgeräte)
- Wohnungen in Eigentumswohnanlagen / reihenhausähnliche Wohnformen / gutes Wohnumfeld

**Wohnwertreduzierende Merkmale** sind u.a.:

- kein Fenster in Bad/WC und Küche
- im Bad Kohlebadeofen / nicht gefliest
- kein Zubehörraum (Keller / Bodenkammer)
- keine Gemeinschaftsräume (Kinderwagen- / Fahrradkeller / Trockenraum)
- kein Aufzug ab 6. Geschoss / kein Stellplatz
- ungünstiger Wohnungszuschnitt / Durchgangszimmer
- Wohnung ohne Balkon oder Loggia oder Terrasse
- Beeinträchtigungen durch Gerüche und Geräusche / ungünstiges Wohnumfeld

Die Wohnungen mit **Heizungs-Contracting** sind in der Mietentabelle in den Von-Bis-Spannen grundsätzlich enthalten.

Von den Preisspannen sind bei der Ausstattung mit einer Heizung nach dem Contracting-Modell 0,60 €/m<sup>2</sup> in Abzug zu bringen.

## **Rechtslage zum Verfahren einer Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB**

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 (1) BGB bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt, in dem die vorgesehene Erhöhung eintreten soll, seit mind. 15 Monaten unverändert ist (Sperrfrist gemäß § 558 (1) BGB) und sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (sogenannte Kappungsgrenze - § 558 (3) BGB).

Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 (Modernisierungen/Betriebskostenveränderungen) werden dabei nicht berücksichtigt (§§ 558 (1) S.3, 558 (3) BGB).

Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach Eintritt der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (§ 558 (1) S. 2 BGB) und ist in Textform dem Mieter zu erklären und zu begründen (§ 558 a (1) BGB). Dazu dient unter anderem dieser Mietspiegel (§ 558 c).

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist (Zustimmungsfrist) von wenigstens zwei vollen Kalendermonaten zu (§ 558 b (2) S. 1 BGB).

Bei erteilter Zustimmung schuldet der Mieter die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (§ 558 b (1) BGB).

Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung erheben (§ 558 b (2) BGB).

Neben der Mieterhöhung nach § 558 - ortsübliche Vergleichsmiete - kann der Vermieter auch nach den §§ 559 - Modernisierung - sowie 560 - Veränderung von Betriebskosten - lt. BGB Mieterhöhungen verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

## **Checkliste zur Unterstützung von Vermietern und Mietern bezüglich der Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)**

[aus Wohnungsbaurecht Fischer • Dieskau • Pergande • Schwender]

### Negative Voraussetzungen

- Kein Staffelmietvertrag
- Kein Zeitmietvertrag mit fester Miete
- Kein Ausschluss der Mieterhöhung durch Vereinbarung
- Kein preisgebundener ("sozialer") Wohnungsbau
- Kein Wohnraum, der zu nur vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Kein 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
- Kein Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist

### Positive Voraussetzungen

- Mietverhältnis über Wohnraum
- Textform der Mieterhöhung
- Zugang beim Mieter
- Begründung durch
  - einfachen Mietspiegel oder
  - qualifizierten Mietspiegel oder
  - Auskunft aus einer Mietdatenbank oder
  - mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und verteidigten Sachverständigen oder
  - mindestens drei Vergleichsmieten
- Geltendmachung frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung
- Überlegungsfrist des Mieters (ab Zugang des Erhöhungsverlangens bis zum Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang) gewahrt
- Miete muss in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein
- Mieterhöhung vom Eintritt der jetzigen Mieterhöhung an zurückgerechnet nicht mehr als 20 % über der Miete vor drei Jahren

# Mietspiegel 2006

## Tabelle

(Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Stand: Dezember 2005

Modernisierungsgrad der Wohnung	Baujahr															
	bis 1918			1919 bis 1948			1949 bis 1969			1970 bis 1990			nach 1990 *			
	Größe der Wohnung			Größe der Wohnung			Größe der Wohnung			Größe der Wohnung			Größe der Wohnung			
	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 m <sup>2</sup>	
nicht modernisiert							2,93 - 3,99 (3,44)				1,99 - 4,36 (3,49)	2,00 - 5,00 (3,45)	2,00 - 4,35 (3,46)			
teilmodernisiert							3,85 - 5,01 (4,36)	4,05 - 4,76 (4,35)			1,91 - 5,04 (3,79)	1,91 - 4,93 (3,59)	2,97 - 4,65 (3,49)			
vollmodernisiert	3,39 - 6,12 (4,54)	3,83 - 6,13 (4,69)	3,57 - 5,38 (4,69)	3,50 - 5,45 (4,45)	3,50 - 5,60 (4,55)	4,40 - 5,37 (4,86)	3,28 - 6,00 (4,55)	3,40 - 6,00 (4,80)	3,20 - 6,20 (4,78)	3,08 - 6,66 (4,30)	3,12 - 5,24 (4,39)	3,40 - 5,20 (4,27)	3,80 - 5,81 (4,41)	3,20 - 6,00 (5,43)	3,76 - 6,25 (4,81)	

\* Baujahresgruppe gilt auch für nach dem 03.10.1990 wieder- bzw. neugeschaffenen Wohnraum in vorhandener baulicher Hülle sowie für Wohnraum, der nach 1990 aus kompletten Umbau- und Rückbaumaßnahmen ganzer Wohngebäude entstanden ist (Rückbauobjekte/altengerechtes Wohnen).

markierte Felder: keine Auswertung möglich, da Datenmenge zu klein

leere Felder: keine Angaben

arithmetisches Mittel: Summe aller Werte geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten

## **Anhang**

### **Auszug aus dem Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) - Mietrecht -**

(i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 BGBl. I S. 42)

#### **§ 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.

#### **§ 557a Staffelmiete**

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
- (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### **§ 557 b Indexmiete**

- (1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).
- (2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
- (3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(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.

(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 § 558 d 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.

#### **§ 558 b 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.

#### **§ 558 c Mietspiegel**

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

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

(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 Bundesamtes 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.

### **§ 558e Mietdatenbank**

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

### **§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung**

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

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

### **§ 559 a Anrechnung von Drittmitteln**

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der

Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

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

#### **§ 559 b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung**

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

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

#### **§ 560 Veränderungen von Betriebskosten**

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

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

### **§ 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.

### **§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters**

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

## **Gesetzliche Bestimmungen zur Berechnung der Wohnfläche**

Eine allgemein anerkannte oder verbindliche Form der Wohnflächenberechnung für nicht preisgebundenen Wohnraum gibt es nicht. Es kann aber gemäß Entscheid des BGH (Urteil v. 24. März 2004) die Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II BV) bzw. nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) über den vorgeschriebenen Anwendungsbereich für den preisgebundenen Wohnraum hinaus auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum herangezogen werden.

### **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) v. 25. November 2003** (BGBl 2003, S. 2346)

#### **§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche**

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

#### **§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen**

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(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 oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörräume, 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 Meter 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 einer 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 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), 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.

#### **Auszug aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen**

(Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) i. d. F. vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178); zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **§ 42 Wohnfläche** (in der bis zum 31. 12. 2003 geltenden Fassung)

(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. Zubehörräumen; 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, Räucherammern, 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** (in der bis zum 31.12. 2003 geltenden Fassung)

(1) Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den 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 berechtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

#### **§ 44 Anrechenbare Grundfläche** (in der bis zum 31.12. 2003 geltenden Fassung)

(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.

#### **Auszug aus Wirtschaftsstrafgesetz - WiStG**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313);  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3574)

#### **§ 5 Mietpreisüberhöhung**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert

übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

### **Auszug aus Strafgesetzbuch - StGB**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (BGBl. I S. 3322);  
zuletzt geändert am 22. August 2002 (BGBl. I S. 3390)

#### **§ 291 Wucher**

(1) Wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten

1. für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen,
2. für die Gewährung eines Kredits,
3. für eine sonstige Leistung oder
4. für die Vermittlung einer der vorbezeichneten Leistungen

Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft. Wirken mehrere Personen als Leistende, Vermittler oder in anderer Weise mit und ergibt sich dadurch ein auffälliges Missverhältnis zwischen sämtlichen Vermögensvorteilen und sämtlichen Gegenleistungen, so gilt Satz 1 für jeden, der die Zwangslage oder sonstige Schwäche des anderen für sich oder einen Dritten zur Erzielung eines übermäßigen Vermögensvorteils ausnutzt.

(2) In besonders schweren Fällen ist die Strafe Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren. Ein besonders schwerer Fall liegt in der Regel vor, wenn der Täter

1. durch die Tat den anderen in wirtschaftliche Not bringt,
2. die Tat gewerbsmäßig begeht,
3. sich durch Wechsel wucherische Vermögensvorteile versprechen lässt.