



**Mietspiegel**  
**Saale-Orla-Kreis**  
**2019-2021**

# Vorwort



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

Der Wunsch nach Wohnen unter modernen Bedingungen bei bezahlbaren Mieten stellt ein Grundbedürfnis aller Bürger dar. Dazu gehört in der Regel auch ein Umfeld, welches den individuellen Bedürfnissen entspricht. Spielplätze für Kinder, PKW-Stellflächen, Grünanlagen u. v. m. haben an Bedeutung gewonnen.

Mit dem Mietspiegel des Saale-Orla-Kreises für den Zeitraum 2019 bis 2021 soll diesen Bedürfnissen unter Beachtung der allgemeinen Entwicklung der Lebensbedingungen eine Orientierung gegeben werden. Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgegebenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Zu diesem Zweck gibt es eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Er soll als Entscheidungshilfe dienen, um Streitigkeiten und Konfliktfälle zu vermeiden.

Die Erstellung der Bewertungskriterien und Preisspannen haben sich durch eine umfassende Mitwirkung von Vermietern, Mieterverbänden und Kommunen ergeben. Dabei wurden von allen Beteiligten sehr realistisch die heutigen Bedingungen und Ansprüche an Wohnraum sowie dessen Bezahlung detailliert geprüft. Die erreichten Ergebnisse wurden im Bereich Wohnungsbauförderung des Landratsamtes zusammengefasst und in Form des vorliegenden Mietspiegels zur allgemeinen Nutzung erstellt.

Mein persönlicher Dank gilt allen, die sich aktiv an der Erarbeitung dieser für Mieter und Vermieter gleichermaßen wichtigen Orientierungshilfe eingebracht haben. Ich hoffe, dass die zielgerichtete Anwendung zu einer weiteren Minimierung von Streitfällen bzw. vielen einvernehmlichen Lösungen bei der Vermietung von Wohnraum im Saale-Orla-Kreis führt.

Thomas Fügmann  
Landrat des Saale-Orla-Kreises

**Erstellt:**

vom Landratsamt des Saale-Orla-Kreises  
Fachdienst Wirtschaft, Kultur, Tourismus

**Unter Mitarbeit von:**

WohnRing AG Neustadt an der Orla  
Schleizer Wohnungsgesellschaft mbH  
Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft Pößneck/Triptis mbH  
Wohnungsbaugesellschaft Bad Lobenstein mbH  
Wohnungsgesellschaft Hirschberg mbH  
Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Lobenstein eG  
Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG  
Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Wisenta“ Schleiz eG  
Verwaltungsgemeinschaft „Seenplatte“ Oettersdorf  
Gemeinde „Rosenthal am Rennsteig“  
Mieterschutzbund Gera und Umgebung e. V.  
Bund der Wohnungs- und Grundeigentümer KV Bad Lobenstein e. V.  
RTL Immobilien+ Dienstleistungen GmbH  
Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümergeverein Saale-Orla e. V.  
Mieterschutzgemeinschaft Ostthüringen e. V.  
Stadtverwaltung Gefell  
Stadtverwaltung Tanna

**8. Ausgabe,  
gültig ab 16. 07. 2019**

**Herausgeber: Landratsamt Saale-Orla-Kreis  
Oschitzer Str. 4  
07907 Schleiz**

## Mietspiegel für den Saale-Orla-Kreis

Die Erstellung eines Mietspiegels für einen gesamten Landkreis soll keinen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung darstellen. Die einzelnen Kommunen können durchaus auch eigene Mietspiegel erstellen bzw. den vorliegenden Mietspiegel auf Grund von kommunalen Besonderheiten ausgestalten. Der Aufbau des vorliegenden Mietspiegels und die Anwendung des Punktesystems ermöglichen den Benutzern jedoch einen Vergleich der Mietsituation in der Stadt mit dem Umland. Hinzu kommt ein der vorhandenen Infrastruktur entsprechendes relativ ausgeglichenes Mietniveau im Saale-Orla-Kreis.

### Aufgaben und Ziel

Der Mietspiegel dient als Orientierung bei der Bestimmung der ortsüblichen Entgelte für Wohnraum bei Neuvermietung. Das Hauptanwendungsfeld des Mietspiegels ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Der Mietspiegel bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Datenbasis ab und ermöglicht eine einfache Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für den Mieter ist der Mietspiegel eine Möglichkeit festzustellen, ob der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete eingehalten hat.

Mietspiegel können auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und Mietwucher nach § 291 Strafgesetzbuch sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe Bedeutung haben.

### Gesetzliche Grundlagen

Der einfache Mietspiegel ist im § 558c BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) geregelt. Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB (siehe Anlage 1)

### Anwendbarkeit

Der Mietspiegel setzt keine Mietpreise fest.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er ist **nicht** anwendbar für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden
- und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilweise gewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten, in dem Zusatzleistungen des Vermieters gewährt werden (z.B. Verpflegung, Betreuung, med. Einrichtungen),
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnungen, für die ein Staffelmietvertrag vereinbart worden ist,

- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (unter Möblierung/Teilmöblierung werden nicht Einbauschränke, Durchreichen o.ä. verstanden).

Im vorliegenden Mietspiegel werden lediglich die Grundmieten (Nettokaltmiete), ohne Betriebs- und Heizkosten, ausgewiesen. Die Vereinbarungen über Betriebskosten sind in § 556 BGB geregelt.

Für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen mit luxuriöser Ausstattung erhöht sich die im Mietspiegel ausgewiesene Miethöhe um maximal 10 v. H. soweit dies nicht in den wohnwert-erhöhenden Merkmalen berücksichtigt wurde.

### **Bewertung einer Wohnung**

Die in den bisherigen Mietspiegeln festgelegten Vergleichsmerkmale einer Wohnung haben sich bewährt und werden auch im aktuellen Mietspiegel des Saale-Orla-Kreises beibehalten. Es werden folgende Vergleichsmerkmale einer Wohnung zur Bestimmung der ortsüblichen Entgelte herangezogen:

- Wohnungsgröße
- Baualter
- Beschaffenheit
- Lage
- Ausstattung

#### ➤ Wohnungsgröße

Die Größeneinteilung der Wohnungen erfolgen nach folgenden Kategorien:

kleiner als	40 m <sup>2</sup>
	40 m <sup>2</sup> bis 55 m <sup>2</sup>
	55 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>
größer als	80m <sup>2</sup> .

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmeter.

#### ➤ Baualter

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in dem Mietspiegel ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (Fertigstellung) maßgebend. Auch durch eine grundlegende Sanierung erfolgt keine Änderung des Baujahres des Gebäudes.

Kommen im Gebäude neue Wohnungen hinzu, zum Beispiel durch einen nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses, durch Aufstockung oder durch Anbau, ist das Jahr der Bezugfertigkeit dieser Wohnungen maßgebend.

➤ Lage

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt nach der Anzahl der Einwohner, da sich erfahrungsgemäß die Infrastruktur der Ortschaft bzw. des Ortsteiles, in dem sich die Wohnung befindet angepasst hat. Diese werden untergliedert in:

- Ortschaften bis 300 Einwohner
- Ortschaften 300 bis 1.000 Einwohner
- Ortschaften über 1.000 Einwohner

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Einwohnerzahlen sind für die Ortsteile einer Stadt oder Gemeinde **separat** anzuwenden.

➤ Beschaffenheit und Wohnungsausstattung

Zur Beschaffenheit zählen die Lage der Wohnung im Haus, die Bauweise, der Zuschnitt und der Instandhaltungszustand.

Für die Bewertung einer Wohnung wird nach dem Vorhandensein von Zentralheizung, Bad oder Dusche und IWC (Innen- WC) unterschieden.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Bewertungskriterien sind im nachfolgenden Punktesystem zu berechnen.

### **Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung**

Die Feststellung, ob eine Wohnung als einfach, mittel oder gut zu bezeichnen ist, kann mit Hilfe der folgenden Aufstellung getroffen werden. Dabei sind nur solche wohnwerterhöhenden Merkmale zu berücksichtigen, die durch den Vermieter finanziert wurden.

Die zutreffenden Punktzahlen für wohnwertmindernde Merkmale sind zu verrechnen.

### **Wohnwerterhöhende Merkmale**

	<u>Punktzahl</u>
• Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m <sup>2</sup> Grundfläche	+ 1.....
• Bad und WC getrennt oder zweites WC in der Wohnung	+ 1.....
• Parkett oder hochwertiger Bodenbelag oder Steinfliesen in allen Wohnräumen	+ 1 .....
• Aufzug oder Treppenlift	bis + 2.....
• Wechselsprechanlage und elektrischer Türöffner	+ 1 .....
• Einbruchshemmende Wohnungseingangstür	+ 1.....
• Barrierefrei	bis + 3.....
• Wohnungsgebundener PKW-Stellplatz	+ 1.....
• Einsatz gebäudeintegrierter regenerativer Energien	+ 1.....
• Energiesparverordnung erfüllt (Dach oder Geschossdecken, Fassade, Fenster)	bis + 3.....

**Wohnwertmindernde Merkmale**

- Nichtabgeschlossenheit - 1 .....
- Außentoilette - 1 .....
- keine Warmwasserversorgung in Bad oder Küche - 1 .....
- ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15% der Wohnfläche oder Durchgangszimmer) - 1 .....
- Wohnungen ab dem 5. OG ohne Aufzug - 1 .....
- Erheblicher Instandhaltungsstau bei Dach oder Fenster oder Außenwänden oder Hausflure/Treppenträume oder Sanitärinstallation bis - 3.....
- Einfachverglasung (bei mindestens 50% der Außenverglasung) --1.....
- dauerhafte, die Lebensqualität des Mieters beeinträchtigende Umwelteinflüsse - 1.....
- Küche ohne Fenster oder Bad ohne Entlüftung - 1 .....

**Punktezahl:****Übertrag Punktezahl****Wohnanlagen**

Punkte:

Ortschaft bis 300 Einwohner bis - 3.....

Ortschaft 300 bis 1.000 Einwohner +1.....

Ortschaft über 1.000 Einwohner bis +3.....

**Gesamtpunktezahl:****Gesamtbewertung:**

**einfach:** - 14 bis - 2  
**mittel:** - 1 bis + 9  
**gut:** +10 bis + 18

## **Anwendung der Mietpreisspannen in der Tabelle**

Mit Hilfe der Mietpreisspannen wird es Mietern und Vermietern ermöglicht, die Qualität und den Erhaltungszustand der Wohnungsausstattung sowie Ausstattungsmerkmale, die im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, zu berücksichtigen. Damit können auch Wohnungen vergleichbarer Kategorie Preisunterschiede aufweisen.

Im Allgemeinen ist die Festlegung der Miete im mittleren Bereich dieser Preisspanne zu treffen. Damit werden Wohnungen im üblichen Standard am ehesten erfasst. Nur bei Punktzahlen im jeweils oberen Bereich der Kategorien einfach, mittel und gut ist eine Miete an der Obergrenze der Preisspanne gerechtfertigt.

Die Anwendung der wohnwerterhöhenden und –mindernden Kriterien können unter Umständen dazu führen, dass der Mittelwert einer ausgewiesenen einfachen Wohnqualität höher ist als bei mittleren oder guten Qualität.

Die Darstellung ist kein Widerspruch, da immer die Komplexität einer Gesamtbewertung betrachtet werden muss.



**Mietspiegel**  
**Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**

**Wohnungsqualität**

A =  
 ohne Zentralheizung  
 mit Bad  
 mit IWC

B =  
 mit Zentralheizung  
 mit Bad  
 mit IWC

Wohnungsgröße	< 40m <sup>2</sup>		40 - 55 m <sup>2</sup>		55 - 80 m <sup>2</sup>		> 80 m <sup>2</sup>	
Baujahr/ Wohnungs- qualität	A	B	A	B	A	B	A	B
<b>Vor 1946</b> einfach	3,46 - 4,29 3,87	5,17 - 5,78 5,47	3,46 - 4,18 3,82	5,17 - 5,77 5,47	2,20 - 3,74 2,97	5,28 - 5,50 5,39	2,75 - 3,46 3,10	4,73 - 4,84 4,78
<b>mittel</b>	4,18 - 5,66 4,92	5,66 - 6,54 6,10	4,18 - 5,55 4,86	4,18 - 6,76 5,47	2,47 - 3,75 3,02	4,29 - 6,54 5,41	2,58 - 3,46 3,02	5,50 - 6,05 5,77
<b>gut</b>	4,56 - 6,16 5,36	6,93 - 7,37 7,15	4,56 - 4,67 4,62	7,26 - 7,37 7,31	3,68 - 3,79 3,74	6,16 - 6,87 6,51	3,57 - 3,79 7,36	6,38
<b>1946 - 1989</b> einfach	4,95	5,77 - 6,87 6,32	4,78	5,94 - 6,38 6,16	3,08 - 4,29 3,68	4,95 - 6,38 5,66	3,79	5,50 - 6,16 5,83
<b>mittel</b>	6,16	5,28 - 6,76 6,02	4,45 - 5,94 5,19	5,17 - 6,76 5,96	4,18 - 5,77 4,97	4,78 - 6,87 5,82	5,06	4,95 - 6,65 5,80
<b>gut</b>	6,27	6,16 - 7,64 6,90	6,21	7,15 - 8,14 7,64	6,16	6,76 - 8,14 7,45	5,28	6,27 - 7,26 6,76
<b>nach 1989</b> einfach		6,76 - 6,87 6,81		6,16 - 6,65 6,40		6,16 - 6,65 6,40		6,05 - 6,16 6,10
<b>mittel</b>		5,94 - 7,26 6,60		4,78 - 6,76 5,77		6,54 - 7,26 6,90		5,28- 6,38 5,83
<b>gut</b>		6,76 - 7,64 7,20		7,37 - 7,64 7,50		6,65 - 7,65 7,14		6,76 - 7,37 7,06

**einfach**

**mittel**

**gut**

Untergrenze des Mietpreises bei Beachtung der wohnwertmindernden Merkmale  
 Mietpreis einer Wohnung mit Standardausrüstung entsprechend Wohnqualität und Baujahr  
 Obergrenze des Mietpreises bei Beachtung der wohnwerterhöhenden Merkmale

Komplett modernisierter Wohnungsumbau unter Berücksichtigung der jeweils gültigen EnEV ist situativ zu bewerten.

## Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

### § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses 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 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 einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete 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 von 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, im innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 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 Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 558 a 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 (§§ 558 c, 558 d)
  2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e)
  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) (Bezug auf qualifizierten Mietspiegel)
- (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 §558 d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein alter 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 § 558 a 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.

## § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 55b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
- (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.  
(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.
- (4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn
  1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
  2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.
- (5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**

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

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften der 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 Grundfläche 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 der 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.