

KONSTANZ

Die Stadt zum See



Mietspiegel 2004

Wirtschaftsindex 2004

Sparkasse. Gut für die Region.


Sparkasse Bodensee

Die Sparkassen und die mit Ihnen verbundenen Unternehmen sorgen für Wettbewerb im deutschen Bankmarkt. Denn sie sind dank Ihrer dezentralen Struktur ganz nah bei den Kunden. Überall in Deutschland. 390.000 Mitarbeiter in 23.000 Geschäftstellen tragen dazu bei, dass den Verbrauchern zu vernünftigen Preisen ein vielfältiges Angebot moderner Finanzdienstleistungen zur Verfügung steht. Wer auch immer den Wettbewerb im Markt einschränken will, sollte wissen: Mehr als 50 Millionen Menschen sowie drei Viertel aller mittelständischen Unternehmen sind aus Überzeugung Kunden der Sparkassen und ihrer Verbundpartner. Sparkassen sichern Wettbewerb. Und das ist gut für Deutschland und für die Region. www.gut-für-deutschland.de

UNSER ÖKOSTROM

SEEenergie energgreen

Strom* zu 100% aus regenerativen Quellen. Energie aus Sonne, Wasser, Wind und Biogas. Aufpreis zum Standardtarif 4,6 Cent pro kWh.

* Zertifiziert nach grünem Strom-Label 

Wir informieren Sie gerne. Fordern Sie unsere ausführlichen Unterlagen an

Stadtwerke Konstanz GmbH
Max-Stromeyer-Str. 21-29
78467 Konstanz
Telefon: 0 75 31 / 803-333
Fax: 0 75 31 / 803-123
info@stadtwerke.konstanz.de
www.sw.konstanz.de

STADTWERKE
KONSTANZ 

NOTIZEN:

DMB MIETER VEREIN Bodensee e.V.

Wir bieten unseren Mitgliedern:

- kostenlose, fachkundige Beratung zum Mietpiegel, zu Mieterhöhungen, Nebenkostenabrechnungen, Kündigungen und sonstigen Fragen zum Mietverhältnis,
- bei Bedarf Übernahme des Schriftwechsels mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung,
- eine Mietrechtsschutzversicherung, die im Mitgliedsbeitrag enthalten ist,
- regelmäßige Informationen durch die Mieterzeitung und
- Schutz in einer starken Gemeinschaft.

Mieterverein Bodensee e.V.
Zähringerplatz 15 - 78464 Konstanz
Telefon: 0 75 31 / 2 59 13 - Telefax: 0 75 31 / 1 52 02
e-mail: info@mieterverein-bodensee.de
Internet: www.mieterverein-bodensee.de

Bürozeiten: montags bis freitags von 14 bis 18 Uhr. Mieterberatung nach Vereinbarung.

Mietspiegel für Konstanz 2004

Information für
Mieter und Vermieter

Herausgeber: Stadt Konstanz
Baudezernat
Amt für Wohnungswesen
Untere Laube 24
78459 Konstanz

**Datenerhebung und
Auswertung:** EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Satz: Stadt Konstanz, Hauptamt, Abt. Zentrale Dienste (DTP)

Druck:

Schutzgebühr: 3,- €

**Copyright
beim Herausgeber:** © 2004, Stadt Konstanz

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Vorwort	4
Allgemeine Mietspiegelinformationen	5
1 Grundlagen der Mietspiegelerstellung	5
2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung	5
3 Zweck des Mietspiegels	7
4 Anwendungsbereich	8
5 Mietbegriff	8
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
6 Aufbau des Mietspiegels und Berechnungsschritte	10
Arbeitsschritt 1: Nicht umgelegte Betriebskosten	11
Arbeitsschritt 2: Ermittlung der Basis-Nettomiete	12
Arbeitsschritt 3: Zu- und Abschläge zur Basis-Nettomiete	14
3.1 Zu- und Abschläge unter Berücksichtigung der vom Vermieter gestellten Ausstattung einer Wohnung	14
3.2 Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der Lage einer Wohnung	17
3.3 Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen	18
3.4 Spannen	19
Berechnungshilfen und Beratungsstellen	20
7 Anwendungsbeispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	20
Auskünfte und Informationen zum Mietspiegel	21
Anhang 1: Erläuterungen zu den Betriebskosten	22
Anhang 2: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung	29
Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	

Liebe Konstanzerinnen, Liebe Konstanzer,

mit der Ausgabe 2004 erscheint der Konstanzer Mietspiegel in seiner 2. Auflage. Dieser Mietspiegel ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2002.

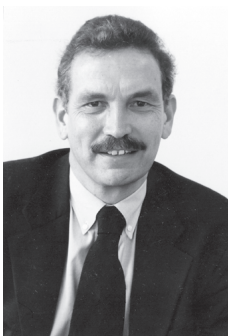
Der Konstanzer Mietspiegel ist eine Serviceleistung der Stadt Konstanz für ihre Bürgerinnen und Bürger, und zwar für Mieter und Vermieter. Im Mietspiegel ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt. Für die Mietvertragsparteien ist der Mietspiegel eine wichtige Orientierungshilfe und ein nachvollziehbares Begründungsmittel bei der Mietpreisgestaltung. Der Konstanzer Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel. Daher muss bei jedem Mieterhöhungsverlangen die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden, soweit die betreffende Wohnung dort eingeordnet werden kann.

Um die Anwendung für die Nutzerinnen und Nutzer zu erleichtern und um eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Verwendung zu gewährleisten, ist der Mietspiegel mit umfangreichen Erläuterungen versehen. Mit diesen Erläuterungen sollte man sich unbedingt vertraut machen, bevor die Einordnung einer Wohnung im ausgewiesenen Mietpreistraster vorgenommen wird.

Unser Dank gilt den Konstanzer Bürgerinnen und Bürgern, die bereit waren, bei der Datenerhebung mitzuwirken. Ohne ihre Mitwirkung gäbe es keinen aussagefähigen Mietspiegel.



Horst Frank
Oberbürgermeister



Volker Fouquet
Bürgermeister

Der vorliegende Mietspiegel 2004 passt den nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten und von der Gemeinde anerkannten Mietspiegel 2002 im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung an.

Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgte auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen. Die Daten für die Fortschreibung wurden bei knapp 900 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch mündliche Befragung erhoben. Die Mieterhaushalte wurden nach einem Zufallssystem ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt.

Der mit dieser Fassung fortgeschriebene Mietspiegel wurde wiederum unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren erstellt. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte im Auftrag der Stadt Konstanz durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing.

Der Gemeinderat hat den fortgeschriebenen Mietspiegel in der vorliegenden Fassung am 22.7.2004 verabschiedet und diesen wiederum als >> qualifizierten Mietspiegel << im Sinne des § 558d BGB anerkannt.

Das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) ist am 1. September 2001 in Kraft getreten. Das Mietrechtsreformgesetz hat wichtige Bestimmungen des Wohnraummietrechts, die bislang in Spezialgesetzen niedergelegt waren, in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) einbezogen.

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des BGB kann der Vermieter 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 (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),

die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier 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 (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

1 Grundlagen der Mietspiegelerstellung

2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Hingegen steht dem Vermieter das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Es kann insbesondere

- anhand von Mietspiegeln
- durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- durch Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen begründet werden.

Durch die Mietrechtsreform wurde die Stellung des Mietspiegels aufgewertet. So gibt es neben dem einfachen Mietspiegel das neue Instrument des qualifizierten Mietspiegels. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel ist das vorrangige Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, anhand dessen die betreffende Wohnung eingeordnet werden kann, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen / Sachverständigengutachten). In diesem Fall muss er aber auf die Daten des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter 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 Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Stimmt der Mieter nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter gegen ihn auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

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

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Er stellt eine Übersicht dar über die in Konstanz gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der Mietspiegel ist für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 20 qm bis 140 qm anzuwenden. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);

Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird;

Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal 6 Monate - vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen);

Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung);

ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

3 Zweck des Mietspiegels

4 Anwendungsbereich



Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- vermietete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser;
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Untermietverhältnisse;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht .

5 Mietbegriff

Bei den in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle **Betriebskosten** gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung bzw. der am 1.1.2004 in Kraft getretenen Betriebskostenverordnung (siehe Erläuterungen zu den Betriebskosten im Anhang 1) wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Schornsteinreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Miete für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Miete (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten entsprechen.

Damit die Werte des Mietspiegels auch für **Bruttomieten (= Inklusivmieten)** und **Teilinklusivmieten** anwendbar sind, werden zur Anpassung nachfolgend durchschnittliche Betriebskosten angegeben (siehe Tabelle 1).

Bei einer **Bruttomiete (= Inklusivmiete)** zahlt der Mieter ein Entgelt für die Überlassung der Wohnung inklusive aller Betriebskosten. Eine Abrechnung der Betriebskosten findet nicht statt. Bei einer **Teilinklusivmiete** werden nur einzelne der in Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung aufgezählten Betriebskostenarten (siehe Erläuterungen zu den Betriebskosten im Anhang 1) im Mietvertrag gesondert ausgewiesen.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag mit Brutto- oder Teilinklusivmiete anhand dieses Mietspiegels müssen die nicht umgelegten Betriebskosten (siehe Tabelle 1) zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Tabellen 2 bis 5) wieder hinzugezählt werden. Diese vertragsorientierte Vergleichsmiete entspricht in ihrer Struktur der jeweils zu überprüfenden Miete.

6 Aufbau des Mietspiegels und Berechnungsschritte

Hinweis:

Die Tabelle 6 zum Eintrag der Zwischenergebnisse aus den Tabellen 1 bis 5 und zur Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete befindet sich in der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

Grundlage für die Berechnung der Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 6. **Tabelle 1** enthält die durchschnittlichen monatlichen Beträge derjenigen Betriebskosten, die nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung umgelegt werden können.

In **Tabelle 2** steht, wie hoch die durchschnittliche Quadratmetermiete ist, wenn nur die Wohnungsgröße und das Baualter berücksichtigt werden (= Basis-Nettomiete). Alle anderen Merkmale einer Wohnung, wie Art, Ausstattung oder Lage sind in dieser Tabelle nicht berücksichtigt.

In **Tabelle 3** stehen die Zu- oder Abschläge für Wohnungen mit unterschiedlicher Ausstattung.

Die **Tabelle 4** zeigt, wie die Lage einer Wohnung für Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden muss.

In **Tabelle 5** stehen die Zu- oder Abschläge für Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen.

In **Tabelle 6** stehen die Ergebnisse (Summe der Beträge aus Tabelle 1 und 2 sowie Summe der prozentualen Zu- und Abschläge aus Tabellen 3 bis 5). Die Berechnung ergibt dann die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat.

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in vier Arbeitsschritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** werden die nicht umgelegten, zutreffenden Betriebskosten in Euro pro qm und Monat festgestellt und in Tabelle 6 übertragen.
⇒ nur erforderlich bei Brutto- oder Teilklausivmieten!
- Im **Arbeitsschritt 2** wird die Basis-Nettomiete (= Netto-Kaltmiete in Euro pro qm und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung) aus Tabelle 2 abgelesen und in Tabelle 6 übertragen.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die prozentualen Zu- und Abschläge gemäß Ausstattung, Art und Lage der Wohnung aus den Tabellen 3 bis 5 ermittelt und in Tabelle 6 eingetragen.
- Im **Arbeitsschritt 4** wird mittels der Einträge in Tabelle 6 (Summe der Beträge aus Tabelle 2 und Addition des wertmäßigen Betrags für die Summe der prozentualen Zu-/Abschläge aus den Tabellen 3 bis 5) die durchschnittliche ortsübliche Miete pro qm und Monat berechnet. Die durchschnittliche ortsübliche Miete für die konkrete Wohnung erhält man daraus durch Multiplizieren mit der Wohnfläche (in qm).

Tabelle 1 enthält die durchschnittlichen monatlichen Beträge derjenigen Betriebskosten in Euro pro qm und Monat, die nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (siehe Erläuterungen zu den Betriebskosten im Anhang 1) umgelegt werden können. Diese durchschnittlichen Betriebskosten beruhen auf einer gesonderten Erhebung des EMA-Instituts, die im Rahmen der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurde.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Mit Hilfe der letzten Betriebskostenabrechnung oder anhand des Mietvertrages sind in dieser Betriebskostentabelle zunächst alle Betriebskosten zu streichen, die neben der vertraglich vereinbarten Miete (Vertragsmiete), also gesondert, an den Vermieter oder das entsprechende Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Zu streichen sind auch Betriebskosten, die bei der konkreten Wohnung gar nicht erst entstehen.

Nunmehr sind bei den nicht gestrichenen Nebenkostenarten die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte (freie) Spalte zu übertragen und zusammenzuzählen.

Das Ergebnis wird in die Tabelle 6 "Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete" **Feld I** der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre übertragen.

Arbeitsschritt 1: Nicht umgelegte Betriebskosten

Hinweis!

Arbeitsschritt 1 ist nur durchzuführen, wenn Betriebskosten ganz oder teilweise in der Vertragsmiete enthalten sind (Brutto- oder Teilinklusive Miete)!

Falls nicht zutreffend, bitte mit Arbeitsschritt 2 ⇒ Seite 12 beginnen.

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in Konstanz

Betriebskostenarten	Durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/qm	Übertrag: nicht umgelegte Betriebskosten
Grundsteuer	0,14	+
Wasser / Abwasser	0,38	+
Heizung/Warmwasser (einschl. Wartung)	0,65	+
Aufzug	0,14	+
Hausreinigung	0,13	+
Gartenpflege	0,10	+
Hausbeleuchtung	0,02	+
Schornsteinfeger	0,03	+
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	+
Hausmeister / Hauswart	0,16	+
Gemeinschaftsantenne	0,08	+
Kabelfernsehen	0,08	+
Summe der nicht umgelegten, aber zutreffenden Betriebskosten in Euro / qm / Monat		

Quelle: © EMA-Betriebskostenerhebung, Konstanz 2004

Hinweis:

Die Betriebskostenarten „Kosten der Müllabfuhr“ und „Kosten der Straßenreinigung“ sind in dieser Tabelle nicht enthalten, da Müllgebühren grundsätzlich an das kommunale Entsorgungsunternehmen zu zahlen sind und kommunale Straßenreinigungsgebühren in Konstanz nicht anfallen.

Arbeitsschritt 2: Ermittlung der durchschnittlichen Basis-Nettomiete

Tabelle 2 bildet das Grundgerüst des Mietspiegels. Sie gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro qm und Monat wieder. Tabelle 2 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung, wie Art, Ausstattung oder Lage werden dann nachfolgend durch Zu- und Abschläge aus den Tabellen 3 bis 5 berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche¹ in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist².
3. Lesen Sie dann die für ihre Wohnung zutreffende Basis-Nettomiete ab und übertragen diesen Wert in Tabelle 6 Feld A der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

¹ Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. können je nach Nutzungswert höchstens bis zur Hälfte angerechnet werden (siehe Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung im Anhang 2).

² Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn ein Haus vollständig saniert oder durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist dies in die Baualterklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Modernisierungsmaßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben hier unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in den Tabellen 3 bis 5 erfasst werden.

BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Tabelle 2: Basis-Nettomiete in Euro pro qm und Monat, nach Wohnungsgröße und Baualter

Wohnfläche	Baualter											
	vor 1919	1919 - 1938	1939 - 1948	1949 - 1957	1958 - 1965	1966 - 1972	1973 - 1978	1979 - 1984	1985 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2004
qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm	Euro/qm
20	10,00	9,56	9,30	9,13	9,62	10,11	10,54	10,93	11,32	11,68	12,03	12,26
21	9,73	9,30	9,05	8,89	9,35	9,84	10,25	10,64	11,02	11,36	11,71	11,92
22	9,48	9,06	8,82	8,66	9,12	9,59	9,99	10,37	10,74	11,07	11,41	11,62
23	9,26	8,84	8,61	8,45	8,90	9,36	9,76	10,12	10,48	10,81	11,14	11,34
24	9,05	8,65	8,42	8,26	8,70	9,15	9,54	9,89	10,25	10,57	10,89	11,09
25	8,86	8,47	8,24	8,09	8,52	8,96	9,34	9,69	10,03	10,35	10,66	10,86
26	8,69	8,30	8,08	7,93	8,35	8,78	9,15	9,50	9,83	10,14	10,45	10,65
27	8,53	8,15	7,93	7,78	8,20	8,62	8,98	9,32	9,65	9,95	10,26	10,45
28	8,38	8,00	7,79	7,65	8,05	8,47	8,83	9,16	9,48	9,78	10,08	10,26
29	8,24	7,87	7,66	7,52	7,92	8,33	8,68	9,00	9,32	9,62	9,91	10,09
30	8,11	7,75	7,54	7,40	7,79	8,20	8,54	8,86	9,18	9,47	9,75	9,94
31	7,99	7,63	7,43	7,29	7,68	8,07	8,42	8,73	9,04	9,33	9,61	9,79
32	7,87	7,52	7,32	7,19	7,57	7,96	8,30	8,61	8,91	9,19	9,47	9,65
33	7,77	7,42	7,22	7,09	7,47	7,85	8,19	8,49	8,79	9,07	9,34	9,52
34	7,67	7,33	7,13	7,00	7,37	7,75	8,08	8,38	8,68	8,95	9,23	9,40
35	7,58	7,24	7,04	6,92	7,28	7,66	7,98	8,28	8,58	8,85	9,11	9,28
36	7,49	7,15	6,96	6,84	7,20	7,57	7,89	8,18	8,48	8,74	9,01	9,18
37	7,41	7,07	6,89	6,76	7,12	7,49	7,80	8,09	8,38	8,65	8,91	9,07
38	7,33	7,00	6,81	6,69	7,04	7,41	7,72	8,01	8,29	8,55	8,81	8,98
39	7,25	6,93	6,74	6,62	6,97	7,33	7,64	7,93	8,21	8,47	8,73	8,89
40	7,18	6,86	6,68	6,56	6,91	7,26	7,57	7,85	8,13	8,39	8,64	8,80
41	7,12	6,80	6,62	6,50	6,84	7,20	7,50	7,78	8,06	8,31	8,56	8,72
42	7,05	6,74	6,56	6,44	6,78	7,13	7,43	7,71	7,99	8,24	8,49	8,65
43	7,00	6,68	6,51	6,39	6,72	7,07	7,37	7,65	7,92	8,17	8,42	8,57
44	6,94	6,63	6,45	6,34	6,67	7,02	7,31	7,58	7,86	8,10	8,35	8,50
45	6,89	6,58	6,40	6,29	6,62	6,96	7,26	7,53	7,79	8,04	8,28	8,44
46	6,83	6,53	6,36	6,24	6,57	6,91	7,20	7,47	7,74	7,98	8,22	8,38
47	6,79	6,48	6,31	6,20	6,52	6,86	7,15	7,42	7,68	7,92	8,16	8,32
48	6,74	6,44	6,27	6,15	6,48	6,81	7,10	7,37	7,63	7,87	8,11	8,26
49	6,70	6,40	6,23	6,11	6,44	6,77	7,06	7,32	7,58	7,82	8,06	8,21
50	6,65	6,36	6,19	6,08	6,40	6,73	7,01	7,27	7,53	7,77	8,01	8,15
51	6,61	6,32	6,15	6,04	6,36	6,69	6,97	7,23	7,49	7,72	7,96	8,11
52	6,58	6,28	6,12	6,00	6,32	6,65	6,93	7,19	7,44	7,68	7,91	8,06
53	6,54	6,25	6,08	5,97	6,29	6,61	6,89	7,15	7,40	7,64	7,87	8,01
54	6,51	6,22	6,05	5,94	6,25	6,58	6,86	7,11	7,36	7,60	7,83	7,97
55	6,47	6,18	6,02	5,91	6,22	6,54	6,82	7,07	7,33	7,56	7,79	7,93
56	6,44	6,15	5,99	5,88	6,19	6,51	6,79	7,04	7,29	7,52	7,75	7,89
57	6,41	6,12	5,96	5,85	6,16	6,48	6,76	7,01	7,26	7,48	7,71	7,86
58	6,38	6,10	5,93	5,83	6,13	6,45	6,72	6,98	7,22	7,45	7,68	7,82
59	6,35	6,07	5,91	5,80	6,11	6,42	6,70	6,95	7,19	7,42	7,64	7,79
60	6,33	6,05	5,88	5,78	6,08	6,40	6,67	6,92	7,16	7,39	7,61	7,75
61 - 62	6,28	6,00	5,84	5,73	6,04	6,35	6,62	6,86	7,11	7,33	7,55	7,69
63 - 64	6,23	5,96	5,80	5,69	5,99	6,30	6,57	6,81	7,06	7,28	7,50	7,64
65 - 66	6,19	5,92	5,76	5,65	5,95	6,26	6,53	6,77	7,01	7,23	7,45	7,59
67 - 68	6,16	5,88	5,72	5,62	5,92	6,22	6,49	6,73	6,97	7,19	7,41	7,54
69 - 70	6,12	5,85	5,69	5,59	5,88	6,19	6,45	6,69	6,93	7,15	7,36	7,50
71 - 72	6,09	5,82	5,66	5,56	5,86	6,16	6,42	6,66	6,90	7,11	7,33	7,46
73 - 74	6,06	5,79	5,64	5,54	5,83	6,13	6,39	6,63	6,86	7,08	7,29	7,43
75 - 76	6,04	5,77	5,61	5,51	5,80	6,10	6,36	6,60	6,84	7,05	7,26	7,40
77 - 78	6,02	5,75	5,59	5,49	5,78	6,08	6,34	6,57	6,81	7,02	7,24	7,37
79 - 80	6,00	5,73	5,57	5,47	5,76	6,06	6,32	6,55	6,79	7,00	7,21	7,35
81 - 82	5,98	5,71	5,56	5,46	5,75	6,04	6,30	6,53	6,77	6,98	7,19	7,32
83 - 84	5,96	5,69	5,54	5,44	5,73	6,03	6,28	6,52	6,75	6,96	7,17	7,30
85 - 86	5,95	5,68	5,53	5,43	5,72	6,01	6,27	6,50	6,73	6,94	7,15	7,29
87 - 88	5,93	5,67	5,52	5,42	5,71	6,00	6,25	6,49	6,72	6,93	7,14	7,27
89 - 90	5,92	5,66	5,51	5,41	5,70	5,99	6,24	6,48	6,71	6,92	7,13	7,26
91 - 93	5,92	5,65	5,50	5,40	5,69	5,98	6,23	6,47	6,70	6,91	7,12	7,25
94 - 96	5,91	5,64	5,49	5,39	5,68	5,97	6,22	6,45	6,69	6,90	7,10	7,24
97 - 99	5,90	5,64	5,49	5,39	5,67	5,96	6,22	6,45	6,68	6,89	7,10	7,23
100 - 102	5,90	5,63	5,48	5,38	5,67	5,96	6,21	6,44	6,67	6,88	7,09	7,22
103 - 105	5,90	5,63	5,48	5,38	5,67	5,96	6,21	6,44	6,67	6,88	7,09	7,22
106 - 110	5,90	5,64	5,49	5,39	5,67	5,96	6,22	6,45	6,68	6,89	7,10	7,23
111 - 115	5,91	5,65	5,50	5,40	5,68	5,97	6,23	6,46	6,69	6,90	7,11	7,24
116 - 120	5,93	5,66	5,51	5,41	5,70	5,99	6,25	6,48	6,71	6,92	7,13	7,26
121 - 125	5,95	5,69	5,53	5,43	5,72	6,02	6,27	6,50	6,74	6,95	7,16	7,29
126 - 130	5,90	5,64	5,49	5,39	5,67	5,97	6,22	6,45	6,68	6,89	7,10	7,23
131 - 135	5,85	5,59	5,44	5,35	5,63	5,92	6,17	6,40	6,63	6,83	7,04	7,17
136 - 140	5,81	5,55	5,40	5,31	5,59	5,88	6,12	6,35	6,58	6,79	6,99	7,12

Arbeitsschritt 3: Zu- und Abschläge zur Basis-Nettomiete

Die Vergleichsmerkmale Art, Ausstattung und Lage einer Wohnung werden durch **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in den nachfolgenden Tabellen 3 bis 5 berücksichtigt. Mit Hilfe der Tabellen können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge üblich sind, wenn Ihre Wohnung ein bestimmtes Merkmal hat oder wenn ein bestimmtes Merkmal fehlt.

Anwendungsanleitung für die Tabellen 3 bis 5:

1. Überprüfen Sie anhand der Erläuterungen zu den Tabellen 3 bis 5, ob und welche Zu- oder Abschläge für die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie den zutreffenden prozentualen Wert in das Feld „Übertrag“ am rechten Rand der Tabelle ein.
3. Bilden Sie am Ende jeder Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
4. Übertragen Sie die Summenwerte jeder Tabelle in die dafür vorgesehenen **Felder B bis D** der Tabelle 6 in der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

3.1 Zu- und Abschläge unter Berücksichtigung der vom Vermieter gestellten Ausstattung einer Wohnung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für Ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die **vom Vermieter gestellt** wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale **unberücksichtigt**.

Ordnen Sie Ihre Wohnung innerhalb der nachfolgenden Kategorien Heizungsausstattung, Sanitärausstattung und sonstige Wohnungsausstattung jeweils entsprechend ein. Beachten Sie dabei die Erläuterungen am Ende der Tabelle 3!

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete unter Berücksichtigung der vom Vermieter gestellten Ausstattung einer Wohnung

Heizungsausstattung	Zu-/Abschlag	Übertrag
Zentralheizung, Etagenheizung (Baujahr bis 1948)	+ 11 %	_____
Zentralheizung, Etagenheizung (Baujahr 1949 bis 1969) Gaseinzelöfen oder Elektrospeicheröfen (Baujahr bis 1969)	+ 4 %	_____
Zentralheizung, Etagenheizung (Baujahr ab 1970)	0 %	_____
Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung (ohne zentrale Ölversorgung)	- 9 %	_____
Ohne vom Vermieter gestellte Heizung	- 19 %	_____
Sanitärausstattung		
Weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung (mindestens 2 Zuschlagskriterien)	+ 8 %	_____
Gehobene Sanitärausstattung (1 Zuschlagskriterium)	+ 4 %	_____
Durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	_____
Unterdurchschnittliche Sanitärausstattung	- 6 %	_____
Sonstige Wohnungsausstattung		
Weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (mindestens 3 Zuschlagskriterien)	+ 9 %	_____
Gehobene Wohnungsausstattung (2 Zuschlagskriterien)	+ 5 %	_____
Durchschnittliche Wohnungsausstattung	0 %	_____
Einfache Wohnungsausstattung (2 oder 3 Abschlagskriterien)	- 6 %	_____
Sehr einfache Wohnungsausstattung (mindestens 4 Abschlagskriterien)	- 11 %	_____
Summe der Zu- und Abschläge für Wohnungsausstattung (zu übertragen in Tabelle 6 Feld B in der ausklappbaren Übersicht)		

Erläuterungen zur Heizungsausstattung:

Standard ist eine Wohnung mit Zentralheizung in einem Gebäude, das ab 1970 errichtet worden ist. Ist eine Wohnung in einem Gebäude, das vor 1970 errichtet worden ist, mit einer Zentralheizung ausgestattet, erfolgen Zuschläge. Liegen mehrere Heizungsarten vor, ist diejenige Heizungsart heranzuziehen, die überwiegt.

Der Zuschlag für **Zentralheizung** bzw. **Etagenheizung** für Wohnungen mit Baujahr bis 1969 ist nur gerechtfertigt, wenn die Beheizung von einer zentralen Stelle für den gesamten Wohnbereich erfolgt.

Erläuterungen zur Sanitärausstattung:

Als Zuschlagskriterien für die Feststellung einer **gehobenen** oder **weit überdurchschnittlichen Sanitärausstattung** gelten folgende 5 Wohnwertmerkmale:

- sowohl Badewanne als auch Dusche im Badezimmer vorhanden,
- Fußbodenheizung im Bad,
- Bidet vorhanden,
- 2. Toilette in der Wohnung,
- 2. Badezimmer in der Wohnung.

Die **Sanitärausstattung** gilt als **weit überdurchschnittlich**, wenn mindestens zwei der fünf Merkmale vorhanden sind. Sie gilt als **gehoben**, wenn eines dieser Merkmale vorliegt.

Die **Sanitärausstattung** ist **unterdurchschnittlich**, wenn entweder

- sich das Badezimmer außerhalb der Wohnung befindet oder
- wenn kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist.

In letzterem Fall kann aber durchaus eine Duschkabine, eine Badewanne oder ein Waschbecken in einem anderen Zimmer vorhanden sein.

Die **Sanitärausstattung** ist **durchschnittlich**, wenn weder Zuschlagskriterien für gehobene Sanitärausstattung noch Merkmale einer unterdurchschnittlichen Sanitärausstattung vorhanden sind.

Erläuterungen zur sonstigen Wohnungsausstattung und Beschaffenheit:

Als Zuschlagskriterien für eine **weit überdurchschnittliche** bzw. **gehobene Wohnungsausstattung/Grundrissgestaltung** gelten folgende 8 Wohnwertkriterien:

- architektonisch besonders ansprechende Wohnungsgestaltung (z.B. Erker),
- offener Kamin,
- Kachelofen, hochwertiger Schwedenofen,
- hochwertige Holzvertäfelungen, gestalterische Balken, Säulen in der Wohnung,
- hochwertige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs,
- Parkett-, Kachel-, Fliesen-, Kork-, Naturstein- oder Marmorboden im größeren Teil der Wohnung,
- Wohnung mit Galerie (balkonartiger Vorbau in zweiter Etage),
- Wohnung erstreckt sich über mindestens zwei Etagen (Maisonette-Wohnung).

Sind mindestens drei dieser Merkmale vorhanden, ist die Wohnungsausstattung als **weit überdurchschnittlich** einzustufen. Bei zwei Merkmalen gilt die Wohnungsausstattung als **gehoben**.

Als (Abschlags-)Kriterien für eine **einfache Wohnungsausstattung** gelten folgende 8 Wohnwert- und Beschaffenheitsmerkmale :

- überwiegend einfache PVC-Böden,
- überwiegend einfache Fensterverglasung,
- einfache Roll- oder Fensterläden,
- keine Roll- oder Fensterläden in Erdgeschosswohnungen,
- mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung,
- gefangener Raum vorhanden,
- alle Zimmerfenster liegen auf einer Seite der Wohnung (Querlüftung nicht möglich),
- mindestens ein Raum grenzt an einen unbeheizten Bereich in Form eines Kellers, Lagers oder offenen Durchgangs,
- kein separater Küchenraum.

Sind mindestens zwei dieser Merkmale vorhanden, ist die Wohnungsausstattung als **einfach** einzustufen, ab vier Merkmalen ist die Wohnungsausstattung **sehr einfach**.

Bei einer **durchschnittlichen Wohnungsausstattung** halten sich positive noch negative Qualitätsmerkmale die Waage.

Ordnen Sie Ihre Wohnung innerhalb der Kategorie Wohnlage ein. Beachten Sie dabei die Erläuterungen am Ende der Tabelle 4! Bitte beachten Sie, dass nur ein Kriterium zwischen bester Wohnlage und sehr einfacher Wohnlage gewählt werden kann.

3.2 Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der Lage einer Wohnung

Tabelle 4:
**Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basisnettomiete
in Abhängigkeit von der Lage einer Wohnung**

Wohnlage	Zu-/Abschlag	Übertrag
Entfernung vom Stadtzentrum (Marktstätte)	- 1 % pro km	_____
Unverbauter Seeblick	+ 5 %	_____
Beste Wohnlage (mindestens 6 Zuschlagskriterien)	+ 5 %	_____
Gute Wohnlage (4 bis 5 Zuschlagskriterien)	+ 3 %	_____
Durchschnittliche Wohnlage	0 %	_____
Einfache Wohnlage (1 bis 2 Abschlagskriterien)	- 3 %	_____
Sehr einfache Wohnlage (mindestens 3 Abschlagskriterien)	- 5 %	_____
Summe der Zu- und Abschläge für Wohnlage (zu übertragen in Tabelle 6 Feld C der ausklappbaren Übersicht)		_____

Erläuterungen zur Wohnlage:

Mit zunehmender **Entfernung zum Stadtzentrum (Marktstätte)** werden die Mieten im Schnitt signifikant niedriger. Pro Kilometer Entfernung (hierbei ist die kürzeste Wegentfernung zugrunde zu legen) ist ein Abschlag von 1 % Prozent anzusetzen.

Bei Wohnungen in Seenähe hat sich das Lagemerkmal „**unverbauter Seeblick**“ als preisrelevant erwiesen. Bei Wohnungen, die dieses Merkmal aufweisen, ist ein Zuschlag von 5 % gerechtfertigt.

Unabhängig von der Entfernung zum Stadtzentrum und dem Kriterium „unverbauter Seeblick“ gilt eine **Wohnlage** als **bestens**, wenn mindestens 6 der nachfolgend aufgelisteten 8 Zuschlagsmerkmale vorliegen, bzw. als **gut**, wenn mindestens 4 dieser Merkmale vorliegen:

- der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung ist sehr niedrig
(die Haupträume liegen in Richtung einer ruhigen Anliegerstraße oder in Richtung eines Parks bzw. einer Grünanlage),
- die Entfernung zum Bodensee (nicht Seerhein) beträgt höchstens 200 Meter Luftlinie,
- ein öffentliches Verkehrsmittel ist innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar;
dieses unterliegt einem häufigen Fahrtakt,
- der nächste Park, Grünanlage oder Wald befindet sich höchstens 5 Gehminuten entfernt,
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Bereich von 5 Gehminuten,
- die Bebauung ist stark aufgelockert mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser,
- es handelt sich um eine helle Wohnung
mit vorwiegender Ausrichtung der Haupträume nach Süden,
- das soziale Umfeld (Image) der Umgebung gilt als sehr gut.

Hinweis:
15 Gehminuten \cong 1.000 m

3.3 Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen

Eine Wohnlage wird als einfach bezeichnet, wenn mindestens 2 der nachfolgend aufgelisteten Abschlagsmerkmale vorliegen, als sehr einfach, wenn mindestens 4 dieser Abschlagsmerkmale vorliegen:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Bereich von mehr als 15 Gehminuten,
- der nächste Park, Grünanlage oder Wald sind mehr als 15 Gehminuten entfernt,
- die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße,
- die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hinsichtlich der Entfernung mangelhaft,
- es handelt sich um eine dunkle, schlecht belichtete Wohnung, so dass auch tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich ist,
- die Gebäude in der nahen Umgebung stehen eng bzw. sind geschlossen gebaut und es gibt kaum Freiflächen,
- die Wohnung liegt im Untergeschoß (Souterrain),
- das soziale Umfeld (Image) der Umgebung gilt als unterdurchschnittlich.

Bei einer **durchschnittlichen Wohnlage** überwiegen weder positive noch negative Lagequalitätsmerkmale.

Bitte prüfen Sie, ob auf Ihre Wohnung eine oder mehrere der nachfolgend aufgelisteten Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen am Ende der Tabelle 5!

Tabelle 5:
Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen

Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen	Zu-/Abschlag	Übertrag
Keine Warmwasserversorgung in der Wohnung	- 19 %	_____
Großer Balkon (mind. 8 qm) mit hohem Nutzwert vorhanden	+ 3 %	_____
Einbauküche vom Vermieter gestellt	+ 7 %	_____
Wohnung wurde ab 1990 von Seiten des Vermieters umfassend modernisiert	+ 4 %	_____
Wohnung liegt in einem nicht sanierten Altbau	- 3 %	_____
Nutzbarer Garten mit mindestens 200 qm Fläche vorhanden	+ 7 %	_____
Terrasse, Loggia oder kleiner nutzbarer Garten bis 200 qm vorhanden	+ 2 %	_____
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Vollgeschossen	+ 8 %	_____
Summe der Zuschläge für Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen (zu übertragen in Tabelle 6 Feld D der ausklappbaren Übersicht)		<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>

Erläuterungen zu Tabelle 5:

Als **Altbauten** werden hier Gebäude bezeichnet, die vor 1919 errichtet wurden und durch typische Charakteristika wie überdurchschnittlich hohe Räume oder Rundbogenfenster gekennzeichnet sind.

Ein **Garten** gilt als nutzbar, wenn er vom Mieter nur selbst oder gemeinschaftlich mit anderen genutzt werden kann.

Keine Warmwasserversorgung in der Wohnung liegt dann vor, wenn weder Durchlauferhitzer oder einzelne Boiler oder Untertischgeräte noch eine zentrale Warmwasserversorgung vom **Vermieter gestellt** werden.

Ein **Balkon** mit einer Fläche unter 8 qm zeigt keinen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis.

Der Zuschlag für eine vom Vermieter gestellte **Einbauküche** gilt nur, wenn ein Küchenraum vorhanden ist (nicht Kochnische!) und mindestens 3 der folgenden 6 Kriterien erfüllt sind:

- Kücheneinbauschränke in ausreichender Zahl vorhanden,
- hochwertiger Herd vorhanden,
- Kühlschrank vorhanden,
- Gefrierschrank oder Gefriertruhe vorhanden,
- Geschirrspülmaschine vorhanden,
- der Allgemeinzustand der Einbauküche ist insgesamt gut.

Der **Modernisierungszuschlag** kann nur geltend gemacht werden, wenn das Gebäude vor 1975 errichtet worden ist und mindestens drei der folgenden 7 Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 durchgeführt worden sind:

- Heizung/Warmwasserversorgung erneuert oder neu eingebaut,
- Installation hinsichtlich Strom, Wasser, Gas modernisiert bzw. erneuert,
- Wärmedämmung oder Außenisolierung angebracht,
- Fußböden erneuert,
- Fenster erneuert,
- Bad/WC erneuert oder neu eingebaut,
- Grundrissverbesserungen durchgeführt.

Bei der über die Tabellen 2 bis 5 errechneten Miete handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage ergeben. Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 20 Prozent auf. Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 6 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen. Ein Abweichen nach oben oder unten ist gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard '(durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird,
- bei außergewöhnlichen Wohnlagen,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters.

3.4 Spannen

7 Anwendungsbeispiele zur Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum können Sie in wenigen Schritten mit Hilfe der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre berechnen. Zur Veranschaulichung dienen zwei beispielhafte Wohnungen.

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1		BEISPIEL 2	
		Zu-/Abschlag		Zu-/Abschlag
Wohnfläche (Tabelle 2)	65 qm		84 qm	
Baujahr (Tabelle 2)	1935		1974	
Wohnungsausstattung (Tabelle 3)	Zentralheizung bis 1949, + 11 % Sanitärausstattung durchschnittl. 0 % Parkettboden, hochwertige Einbauschränke im Flur + 5 %		Zentralheizung 0 % Badewanne u. Dusche vorh. + 4 % einfache PVC-Böden, Einfachverglasung, gefangener Raum - 6 %	
Wohnlage (Tabelle 4)	6 km vom Zentrum entfernt, - 6 % unverbauter Seeblick, + 5 % Wohnlage gut + 3 %		3 km vom Zentrum entfernt, - 3 % Wohnlage einfach - 3 %	
Besonderheiten bei Ausstattung, Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen (Tabelle 5)	Einbauküche vom Vermieter gestellt + 7 %			
	Summe der Zu-/Abschläge + 25 %		Summe der Zu-/Abschläge - 8 %	

Berechnungsübersicht

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte:

Berechnungsschritte			Beispiel 1		Beispiel 2	
Schritt	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro/qm	Prozent	Euro/qm
2	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 13)		5,92		6,28
	Zu-/Abschlag für Wohnungsausstattung	Übertrag aus Tabelle 3 (Seite 15)	+ 16 %		- 2 %	
	Zu-/Abschlag für Wohnlage	Übertrag aus Tabelle 4 (Seite 17)	+ 2 %		- 6 %	
	Zu-/Abschlag für Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen	Übertrag aus Tabelle 5 (Seite 18)	+ 7 %		0 %	
3	Summe aller Zu-/Abschläge	Addition der Prozentbeträge aus den Tabellen 3 bis 5	+ 25 %		- 8 %	
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Beträge aus Schritt 2 und 3 *		(5,92 x 0,25) = 1,48		(6,28 x -0,08) = - 0,50
	mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro		(5,92 + 1,48) = 7,40		(6,28 - 0,50) = 5,78
	mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Größe des Wohnraums		(7,40 x 65m ²) = 481 Euro		(5,78 x 84m ²) = 486 Euro

* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich (indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird)!

9 Auskünfte und Informationen zum Mietspiegel

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Konstanz
Amt für Wohnungswesen
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Tel: 07531 / 900-528 + 533
Fax: 07531 / 900-629

Mietspiegel im Internet:

Online-Mietspiegel 2004
mit Berechnungsprogramm unter:
<http://www.konstanz.de>

Informationen und Beratung für Mitglieder:

Bodensee-Mieterverein e.V.
Zähringerplatz 15
78464 Konstanz
Tel.: 07531 / 25913
Fax: 07531 / 15202

Haus & Grund Konstanz
Hegastraße 11
78467 Konstanz
Tel.: 07531/62098
Fax: 07531/591929

Am 1. 1. 2004 ist die neue Betriebskostenverordnung in Kraft getreten. Sie ersetzt die bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung in Verbindung mit Anlage 3.

Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten);
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Zweite Berechnungsverordnung

§ 27

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

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

Anlage 3

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

Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

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

3. Die Kosten der Entwässerung

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

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder

Bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Zweite Berechnungsverordnung

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks:

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. Die Kosten der Wasserversorgung:

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

3. Die Kosten der Entwässerung:

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

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder

Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung

anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich Anhang Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung,

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

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

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a); hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a);

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten.

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht

Bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Zweite Berechnungsverordnung

anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

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

oder

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

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

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht

Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung

dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a);

oder

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

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

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

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

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Zweite Berechnungsverordnung

dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a);

oder

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

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

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;

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

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

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

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

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

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

Bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Zweite Berechnungsverordnung

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

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

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

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

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

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

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung

11. Die Kosten der Beleuchtung

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

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

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

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht in die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebüh-

Bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Zweite Berechnungsverordnung

11. Die Kosten der Beleuchtung

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

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

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

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14. Die Kosten für den Hauswart

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

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Antennenanlage;

Ab 1.1.2004 gültige Betriebskostenverordnung

ren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a) ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

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

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Bis 31.12.2003 gültige Regelung in § 27 Zweite Berechnungsverordnung

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

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

17. Sonstige Betriebskosten

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

Am 1. Januar 2004 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherigen Regelungen zur Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung in der bis 31.12.2003 geltenden Fassung.

Ab 1.1.2004 gültige Wohnflächenverordnung

§ 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 Räume 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,

§§ 42 ff. Zweite Berechnungsverordnung in der bis 31.12.2003 geltenden Fassung

§ 42 Wohnfläche

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zuhörräumen; als solche kommen in Betracht:
Keller,
Waschküchen,

Ab 1.1.2004 gültige Wohnflächenverordnung

- 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;
 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- und 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,

§§ 42 ff. Zweite Berechnungsverordnung in der bis 31.12.2003 geltenden Fassung

Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;

2. Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
4. Geschäftsräumen.

§ 43 Berechnung der Grundfläche

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

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von

Wandgliederungen,
Wandbekleidungen,
Scheuerleisten,
Öfen,
Heizkörpern,
Herden
und dergleichen.

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

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

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

Ab 1.1.2004 gültige Wohnflächenverordnung

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 der 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 ermöglicht.

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 berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von Wintergärten, Schwimmbädern, Hobbyräumen und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,

§§ 42 ff. Zweite Berechnungsverordnung in der bis 31.12.2003 geltenden Fassung

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) Zu den errechneten 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 Wandschrägen, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,
3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44 Anrechenbare Grundfläche

(1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter

Ab 1.1.2004 gültige Wohnflächenverordnung

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 Art. 3 der Verordnung vom 26. 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.

§§ 42 ff. Zweite Berechnungsverordnung in der bis 31.12.2003 geltenden Fassung

(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.

ÜBERSICHT ZUR BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Diese ausklappbare Übersicht soll Ihnen die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegeltabellen in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden in Kapitel 7 an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 6

Schritt	Berechnungsschritte		Feld	Berechnung	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Bezeichnung	Prozent	Euro/qm
2	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 13)	A		
	Zu-/Abschlag für Wohnungsausstattung	Übertrag aus Tabelle 3 (Seite 15)	B		
	Zu-/Abschlag für Wohnlage	Übertrag aus Tabelle 4 (Seite 17)	C		
	Zu-/Abschlag für Haustyp, Außen- und Gemeinschaftsanlagen	Übertrag aus Tabelle 5 (Seite 18)	D		
3	Summe aller Zu-/Abschläge	Addition der Prozentbeträge aus Feld B bis D	E		
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Beträge aus Feld A und E *	F		
Ergebnis	mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro (Feld A + F)	G		
Ergebnis	mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation von Feld G mit der Größe des Wohnraums (Wohnfläche)	H		

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Brutto- oder Teilinklusionsmieten

1	nicht umgelegte Betriebskosten	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite 11)	I		
Ergebnis	mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat	Summe Feld G + I	J		
Ergebnis	mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation von Feld J mit der Größe des Wohnraums (Wohnfläche)	K		

* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich (indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird)!