

ENTWURF

KOBLENZER MIETSPIEGEL 2023 2024



mietfiegel.koblenz.de

Gültigkeit vom
17.03.2023 – 31.12.2024
für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Koblenz



KOBLENZ
VERBINDET.



VermieterVerein e.V.

ÜBER UNS

ERFOLGREICH VERMIETEN

Wir möchten, dass Ihnen Eigentum Freude bereitet. Erhalten Sie als Vermieter, Verwalter und Eigentümer bundesweit umfassende rechtliche Beratung durch unsere Rechtsanwälte und profitieren Sie von unseren digitalen Angeboten für Vermieter.



DAS SAGEN UNSERE
MITGLIEDER

„Unkompliziert, hilfreich, unterstützend, Preis-Leistungsverhältnis absolut in Ordnung, ich war sehr zufrieden, vielen Dank.“

UTE W.

Ihre Vorteile als Mitglied:

- ▶ Kostenfreie Rechts-Hotline ▶ Mietverträge, Muster & Skripten zum Download
- ▶ Außergerichtliche Rechtsberatung nach Gebührentabelle
- ▶ Übernahme von Schriftverkehr ggü. Mietern ▶ Kostenfreies E-Book
- ▶ Weitere Informationen unter: www.vermieterverein.de

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL 8**
 - 1.1 Vorbemerkungen 8
 - 1.2 Anwendungsbereich 9
 - 1.3 Mietbegriff 10
 - 1.4 Begriff der Wohnung 10

- 2 ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS 11**
 - 2.1 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 11
 - 2.2 Ermittlung von zu- oder abschlagsrelevanten Merkmalen 13
 - 2.2.1 Wohnumfeld 15
 - 2.2.2 Wohnungsausstattung 16
 - 2.2.3 Bad- und Sanitärausstattung 17
 - 2.2.4 Heizung und energetischer Gebäudezustand 18
 - 2.2.5 Modernisierung 19
 - 2.3 Berechnungsbeispiel 21

- 3 ADRESSEN 28**

- 4 GESETZE 30**
 - 4.1 Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 30
 - 4.2 Mieterhöhungsverfahren 32
 - 4.3 Mietspiegel 34

Wir sind für Sie da !

Schon mehr als ein halbes Jahrhundert stehen wir

– der Mieterbund Mittelrhein e. V. –

im Dienst der Mieterbewegung und vertreten fast 10.000 Mieterhaushalte in ihren mietrechtlichen Angelegenheiten.

Unsere seit vielen Jahren und Jahrzehnten spezialisierten Volljuristen sind an Ihrer Seite.

- Wir sind die politische Interessenvertretung aller Mieter - unabhängig und engagiert.
- Wir sind die Experten auf Seiten der Mieter.
- Wir bieten umfassenden Mietrechtsschutz - auch vor Gericht.
- Wir sind für die Mieter da, wenn sie uns brauchen.
- Für uns ist Wohnen mehr als nur ein Dach über dem Kopf.
- Wir machen Mietrecht verständlich, denn gut informiert ist halb gewonnen.
- In der Gemeinschaft sind wir stark.
- Wir stehen für Fairness, Ehrlichkeit und Offenheit.

*Möchten auch Sie dazu gehören?
Dann werden Sie einfach Mitglied unseres Vereins.*

**Mieterbund Mittelrhein e. V.
Markenbildchenweg 15, 56068 Koblenz
Tel.: 0261-15096, Fax: 0261-15700**

**E-Mail: koblenz@mieterbund-mittelrhein.de
Home: www.mieterbund-mittelrhein.de**

*Mieterbund
Mittelrhein e. V.*



Eine starke Gemeinschaft



Haus & Grund Koblenz vertritt die Interessen von über 5.000 privaten Eigentümern aus Koblenz und der Region gegenüber Staat und Gesellschaft. Unter dem Dach des Zentralverbandes der Haus- und Grundeigentümer Deutschlands mit über 900.000 privaten Immobilien- und Grundeigentümern und dem Landesverband Rheinland-Pfalz finden Sie eine effektive Rechtsberatung vor Ort und darüber hinaus eine starke Vertretung Ihrer Interessen auf Kommunal-, Landes- und Bundesebene.

Bester Service aus einer Hand

- Mitgliedschaft in einer schlagkräftigen, bundesweit organisierten Interessenvereinigung
- Juristische Beratung durch die Immobilienexperten der Anwaltssozietät SSBP Schöll, Schwarz, Breitenbach Rechtsanwälte PartGmbH
- Gebäude-Energieberatung in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz
- Monatliche Zustellung des Info-Magazins „Haus & Grund“
- Jährlicher Mitgliedsbeitrag 85,00 €

Weitere günstige Zusatzleistungen

- Rechtssichere Mietverträge und Mietanpassungsverlangen
- Fertigung von Betriebskostenabrechnungen
- Sehr günstige ROLAND-Rechtsschutzversicherung
- Mieter-Bonitäts-Check in Kooperation mit der Creditreform Koblenz

Wir machen uns stark für Ihr privates Immobilieneigentum

Haus & Grund für Koblenz und Umgebung e.V.

Competence Center
Ferdinand-Nebel-Straße 7
56070 Koblenz
Telefon: 0261 – 97403700
Telefax: 0261 – 97403799
E-Mail: info@hug-koblenz.de
www.hug-koblenz.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Koblenz

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtverwaltung Koblenz
Kommunalstatistik und Stadtforschung
Postfach 201551 · 56015 Koblenz

Stichtag der Erhebung: 30.06.2022
Gültigkeit vom 17.3.2023–31.12.2024

Der Mietspiegel steht – zur privaten Nutzung – online kostenlos
zum Download zur Verfügung. Schutzgebühr der Druckversion: 6€.

© 2023 Stadt Koblenz. Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt.
Die Stadt Koblenz behält sich daher alle Rechte hieran vor.
Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Fachdienst-
stelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz, diese
Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu Vervielfältigen
– insbesondere Fotokopien – oder in elektronische Systeme einzuspeisen
und diese zu verbreiten. Die Stadt Koblenz haftet nicht für Schäden, die sich
aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Titelbild: Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH

KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung

VORWORT

Liebe Koblenzerinnen und Koblenzer,

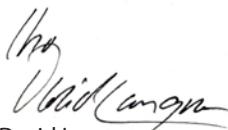
Wohnen ist ein zentraler Aspekt der eigenen Lebenszufriedenheit. Der Wohnungsmarkt in Koblenz befindet sich, wie auch in anderen Großstädten, in einer dynamischen und vielschichtigen Entwicklung. Daher ist es wichtig, eine vertrauensvolle, ordnende Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete vorliegen zu haben. Diese stellt der neue, qualifizierte Mietspiegel für die Koblenzer dar, der nach wissenschaftlichen Kriterien auf Grundlage des neuen Mietspiegelgesetzes (MsRG) erstellt wurde.

Mittels einer Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen wurden Daten zu Mietwohnungen und Mietverträgen in Koblenz gewonnen. Darunter erfüllten fast 2.000 Wohnungen die Kriterien, um in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen zu können, was eine sehr belastbare Datengrundlage darstellt. Auf dieser Grundlage wurde die Basisnettomiettable errechnet, die eine erste Orientierung der Quadratmetermiete nach Größe und Baualter der Wohnung liefert. Mögliche Zu- und Abschläge liefern die Kriterien Wohnlage, Ausstattung, Modernisierung und energetische Beschaffenheit. Dadurch ergibt sich eine hohe Passung für einzelne Wohnungen, da auf Basis verschiedener Merkmale die individuellen Vergleichsmieten ermittelt werden können.

Mietspiegel schützen Mieter:innen vor unverhältnismäßig hohen Mieten und bilden gleichzeitig eine rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. Bereits seit dem Jahr 2006 bietet die Stadt Koblenz ihren Bürger:innen den Service eines qualifizierten Mietspiegels an. Die langjährige Erfahrung hat gezeigt, dass dieses Instrument tatsächlich einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten leistet.

Hervorzuheben sind hier die Mieter:innen und Vermieter:innen, die dieses Jahr der erstmals geltenden Auskunftspflicht nachgekommen sind. Insbesondere die Vermieter:innen waren durch die Gebäude- und Wohnungszählung im Zensus und die Grundsteuererhebung stark belastet, weshalb ich Ihnen für Ihren Einsatz besonders danke. Auch bedanke ich mich herzlich bei den Mitgliedern des AK Mietspiegels, die den gesamten Prozess der Mietspiegelerstellung durch Ihr Expertenwissen auf einem fachlich hohen Niveau begleitet haben, was hoffentlich dazu führt, dass auch dieser Mietspiegel wieder eine breite Akzeptanz in der Öffentlichkeit erfährt.

Herzliche Grüße



David Langner

OBERBÜRGERMEISTER DER STADT KOBLENZ



■ 1 ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL

■ 1.1 VORBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel ermöglicht die transparente Darstellung der Mietpreise und dadurch die Vermeidung von Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter und führt zugleich bei den Gerichten in Streitfällen zu einer Erleichterung bei der Urteilsfindung.

Eine besondere Bedeutung wird dem Mietspiegel bei Mieterhöhungsverlangen (siehe Kapitel 4 »Gesetze«), bei denen er als Begründung angeführt wird, beigemessen. Darüber hinaus dient er als Orientierungshilfe bei dem Abschluss von Neuverträgen und dient ebenso zur Überprüfung der Angemessenheit einer bereits gezahlten Miete.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere, jedoch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht wesentlich höhere Mieten gefordert werden. In diesem Sinne erwarten die an der Erstellung Beteiligten, dass der Mietspiegel weiterhin Vermietern und Mietern, Verbänden, Gutachtern und Gerichten eine praktikable und realitätsgerechte Entscheidungshilfe sein wird. Der Mietspiegel ist grundsätzlich als Modell anzusehen und kann nicht jedem Einzelfall gerecht werden.

Der Mietspiegel stellt gemäß § 558c und 558d BGB (siehe Kapitel 4 »Gesetze«) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) dar. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhung der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und erfüllt damit die Voraussetzungen für einen »qualifizierten Mietspiegel«. Die ausführliche Dokumentation zur Mietspiegelerstellung ist bei der Fachdienststelle Kommunalstatistik und Stadtforschung erhältlich.

Der Mietspiegel wurde durch die Stadt Koblenz erstellt und von den nachfolgenden Interessenverbänden anerkannt:

- Mieterbund Mittelrhein e.V.
- Haus & Grund Koblenz e.V.
- Vermieterverein e.V.

Zur Mietspiegelerstellung wurde aus dem AK Mietspiegel eine Kerngruppe gebildet, die insbesondere bei der Fragebogenentwicklung aktiv mitgewirkt hat. Mitglieder in dieser Kerngruppe waren neben den Interessenverbänden:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- V.I.B. Immobilien Betreuungs- und Vermietungsgesellschaft GmbH
- Koblenzer Wohnbau GmbH

- Modernes Wohnen Koblenz eG
- RE/MAX Immobilienservice

An der Mietspiegelerstellung haben zudem beratend mitgewirkt:

- Augst-Immobilien
- ATAG Klöckner & Cie. GmbH
- Cobau Hirt & Johann GmbH
- Hiba Immobilien GmbH & Co. KG
- Dr. Johannes Jansen und Partner Gesellschaft für Hausverwaltung und wirtschaftliche Beratung GmbH
- LEG Immobilien SE
- Gemeinnütziger Bauverein
- Sachverständigenbüro Friedrich
- Sparkasse Koblenz
- Volksbank RheinAhrEifel eG

Der aktuelle Mietspiegel enthält, wie im Mietrechtsänderungsgesetz vom 11.3.2013 gefordert, auch energetische Beschaffenheitsmerkmale.

Der Mietspiegel wurde vom Stadtrat der Stadt Koblenz in der Sitzung am 16.3.2023 anerkannt. Laut Beschluss wird der zeitliche Geltungsbereich für die Dauer vom 17.3.2023 bis 31.12.2024 festgelegt.

■ 1.2 ANWENDUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 160 m². Wenn die Wohnung kleiner als 25 m² oder größer als 160 m² ist, sind individuelle Vereinbarungen anzuwenden.

Nicht anwendbar ist der Mietspiegel auf Wohnungen, die insbesondere:

- preisgebunden und öffentlich gefördert (sog. Sozialwohnungen),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzt,
- eine Werks- oder Dienstwohnung,
- in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. Studenten- oder Jugendwohnheim),
- vom Vermieter möbliert,
- preisgünstig (z. B. von Verwandten) angemietet oder
- selbst genutztes Eigentum

sind.

Nach der Entscheidung des BGH vom 17.9.2008 (Az. VIII ZR 58/08) kann ein Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb des Mietpreisspektrums für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

■ 1.3 MIETBEGRIFF

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete (Basisnettomiete) handelt es sich um die **monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter** Wohnfläche. Diese entspricht der reinen Grundmiete ohne alle anderen Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

Zu den Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung gehören u. a.:

- Betriebskosten für Heizungsanlage
- Betriebskosten für Warmwasserversorgung
- Grundsteuer
- Wasserversorgung (Kaltwasser, Abwasser, Entwässerung)
- Kosten für Haus- und Grundstücks-entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Allgemeinstrom
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung für das Gebäude
- Hausmeistertätigkeit
- Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabelnetz
- sonstige laufende Betriebskosten

Nach der Entscheidung des BGH vom 10.10.2007 (Az. VIII ZR 331/06) braucht der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen zur Höhe der in der Miete enthaltenen Betriebskosten keine Angaben zu machen, wenn auch die von ihm beanspruchte erhöhte Teilinklusive Miete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt.

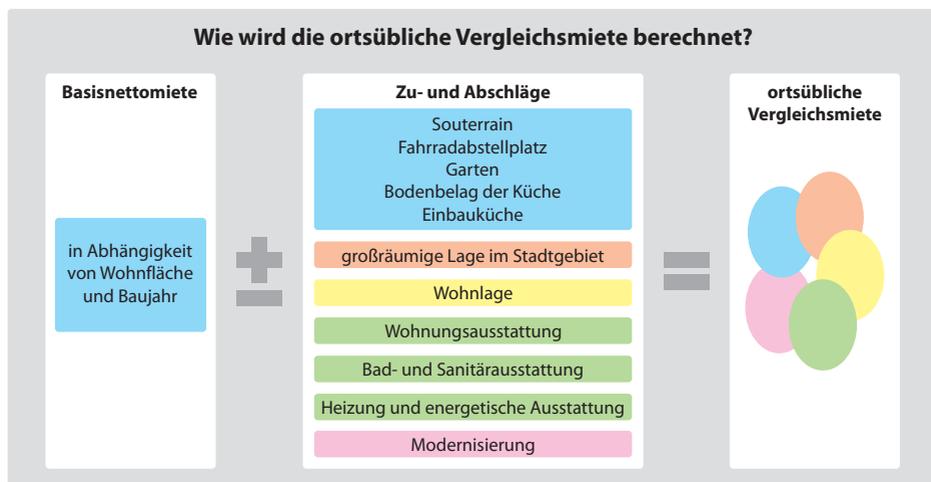
■ 1.4 BEGRIFF DER WOHNUNG

Unter einer Wohnung ist die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushaltes möglich ist. Des Weiteren muss diese gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen sein und einen selbstständigen Zugang aufweisen. Außerdem müssen eine Küche, Toilette und Waschgelegenheit vorhanden sein.

2 ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

2.1 BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Die Tabellen 1 und 2 bilden die Grundlagen zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Koblenz. Im ersten Schritt muss zunächst die so genannte Basisnettomiete für die betrachtete Wohnung berechnet werden. Dazu werden nur die beiden einflussreichsten Merkmale auf den Mietzins – die Wohnfläche und das Baujahr des Gebäudes – herangezogen. Die Tabelle 1 listet die Basisnettomieten in Abhängigkeit von diesen beiden Merkmalen auf. Es werden dort insgesamt sieben Wohnflächenklassen und neun Baujahresklassen unterschieden. Ergänzende Infos zur Vergleichsmietenberechnung können der Mietspiegeldokumentation auf www.mietspiegel.koblenz.de entnommen werden.



ANPASSUNG DES BAUJAHRES NACH ENTKERNUNG

Wurde das Gebäude entkernt, kann eine neuere Baualterkategorie zur Berechnung angesetzt werden. Das Baujahr berechnet sich dann wie folgt: Entkernungsjahr - 14 Jahre.

Entkernt wurde ein Gebäude, wenn alle Einbauteile, wie Türen, Fenster, Böden und die Gebäudetechnik (Lüftung, Heizung, Sanitär und Elektro) sowie ggf. nichttragende Innenwände, entfernt wurden.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz

TABELLE 1: **Basisnettomieten (€/m²) in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr**

Fläche [m ²]	25 bis <40	40 bis <55	55 bis <70	70 bis <85	85 bis <100	100 bis <125	125 bis 160
vor 1920	9,92 €	7,97 €	7,39 €	7,32 €	7,31 €	7,27 €	7,12 €
1920 – 1949	9,70 €	7,80 €	7,23 €	7,09 €	7,00 €	7,00 €	7,23 €
1950 – 1959	9,57 €	7,74 €	7,03 €	6,72 €	6,55 €	6,57 €	7,01 €
1960 – 1969	9,79 €	7,93 €	7,12 €	6,70 €	6,52 €	6,57 €	7,06 €
1970 – 1979	9,96 €	8,07 €	7,17 €	6,72 €	6,58 €	6,65 €	7,12 €
1980 – 1989	10,12 €	8,20 €	7,26 €	6,81 €	6,73 €	6,84 €	7,22 €
1990 – 1999	10,77 €	8,71 €	7,74 €	7,32 €	7,28 €	7,41 €	7,71 €
2000 – 2009	12,07 €	9,76 €	8,74 €	8,35 €	8,34 €	8,47 €	8,71 €
nach 2009	13,86 €	11,22 €	10,18 €	9,86 €	9,86 €	9,96 €	10,13 €
Baujahr	Euro pro m² Wohnfläche						

Wenn die Wohnung kleiner als 25 m² oder größer als 160 m², sind individuelle Vereinbarungen anzuwenden.

Die Basisnettomieten sind als ortsübliche Vergleichsmieten von »Standardwohnungen« in Koblenz zu betrachten, die keine der in Tabelle 2 aufgelisteten zu- oder abschlagsrelevanten Merkmale aufweisen.

BEISPIEL

Baujahr des Gebäudes: 1975

Wohnfläche der Wohnung: 65 m²

Basisnettomiete der Wohnung: 7,17 €/m²

$$65 \text{ m}^2 \times 7,17 \text{ €/m}^2 = \underline{466,05 \text{ €}}$$

Weitere Informationen zur Ermittlung der Zu- und Abschläge und z.B. der Verteilung der maßgeblichen Kriterien können der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung auf www.mietspiegel.koblenz.de entnommen werden.

Mit freundlicher Unterstützung von:



■ 2.2 ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLAGSRELEVANTEN MERKMALEN

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch die Art der Wohnung, Ausstattung und Lage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete in Form von Prozentwerten aus. Es sind nur Wohnmerkmale enthalten, die sich im Rahmen der Auswertung als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben.

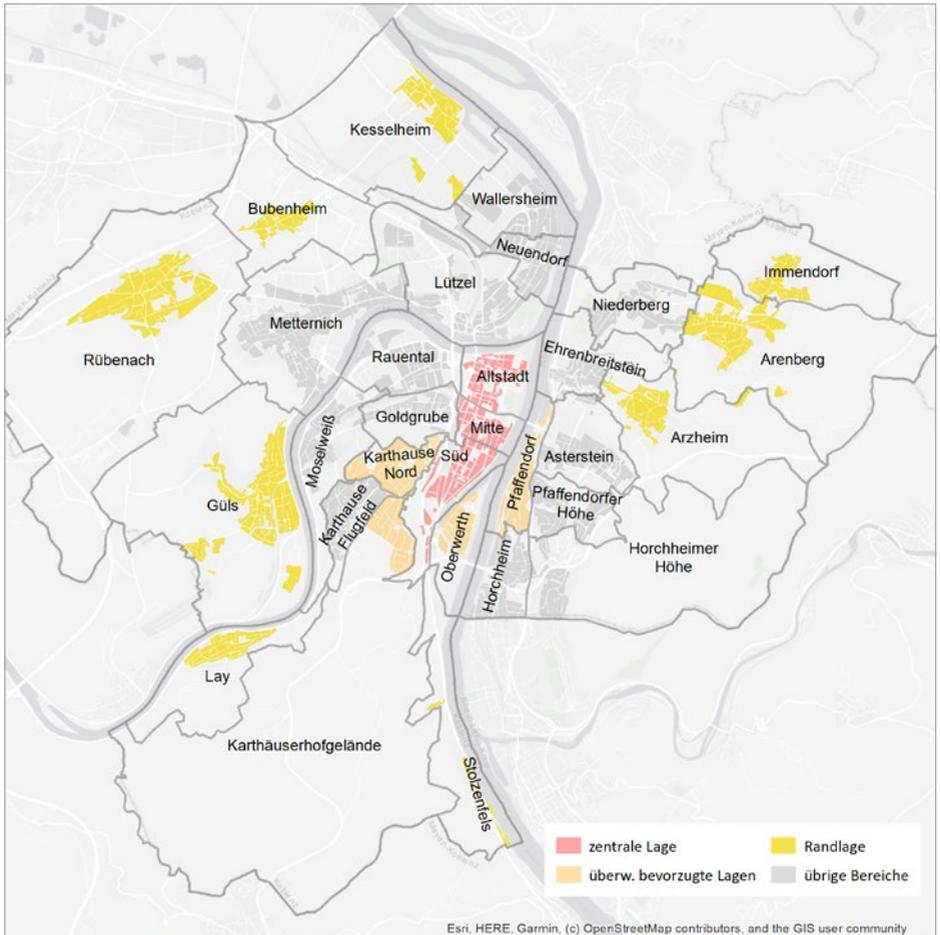
TABELLE 2: **Prozentuale Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete**

Merkmal	Ausprägung	Zu-/Abschlag	Übertrag
größräumige Lage im Stadtgebiet <i>(S. 14, Tabelle 3)</i>	zentrale Lage	+ 8%	
	überwiegend bevorzugte Lagen	+ 6%	
	Randlage	- 5%	
Wohnumfeld <i>(S. 15, Tabelle 4b)</i>	einfach	- 2%	
	gehoben	+ 3%	
Wohnungs- ausstattung <i>(S. 16, Tabelle 5b)</i>	sehr einfach	- 10%	
	einfach	- 4%	
	gehoben	+ 4%	
	sehr gehoben	+ 10%	
Art der Wohnung	Souterrain (Tiefparterre/Unter-, Sockelgeschoss). Das Geschoss der Wohnung liegt auf einer Seite unterhalb der Erdoberfläche.	- 9%	
Fahrradabstellplatz	nicht vorhanden (kein sicherer, trockener und ebenerdiger Abstellplatz in der Nähe der Wohnung)	- 1%	
Garten	eigengenutzter Garten vorhanden (keine gemeinschaftliche Nutzung)	+ 3%	
Bodenbelag Küche	PVC	- 3%	
	nicht vom Vermieter gestellt	- 6%	
Einbauküche	standard (Einbauschränke inkl. Elektrogeräte)	+ 5%	
	umfassend ausgestattet (Spülmaschine plus Dunstabzugshaube und separater Gefrierschrank gemeinsam vorhanden und vom Vermieter gestellt)	+ 8%	
Bad und Sanitär <i>(S. 17, Tabelle 6b)</i>	gehoben	+ 4%	
Heizung und energetischer Gebäudezustand <i>(S. 18, Tabelle 7b)</i>	sehr einfach	- 5%	
	einfach	- 3%	
	gehoben	+ 6%	
	sehr gehoben	+ 10%	
Modernisierung <i>(S. 19, Tabelle 8b)</i>	nicht modernisiert (0 bis 2 Punkte)	- 3%	
	umfassend modernisiert (11 bis 18 Punkte)	+ 8%	
Summe der Zu- und Abschläge			

HINWEIS Maßgeblich sind nur Merkmale, die von Vermieter:innen gestellt sind. Von Mieter:innen in Eigenleistung gestellte Ausstattungsmerkmale gelten als nicht vorhanden.

TABELLE 3: **Ermittlung der großräumigen Lage im Stadtgebiet**

Stadtteil	großräumige Lage	Zu-/Abschlag
Arenberg, Arzheim, Bubenheim, Güls, Immendorf, Kesselheim, Lay, Rübenach, Stolzenfels	Randlage	- 5%
Karthäuserhofgelände, Karthause Nord, Oberwerth, Pfaffendorf	überwiegend bevorzugte Lagen	+ 6%
Altstadt, Mitte, Süd	zentrale Lage	+ 8%
Die übrigen Bereiche erhalten keinen Zu-/Abschlag aufgrund ihrer großräumigen Lage		0%



HINWEIS Maßgeblich für die Zuordnung einer Adresse zu einem Stadtteil ist die Kleinräumige Gliederung der Stadt Koblenz. Diese kann auf www.statistik.koblenz.de eingesehen bzw. bei der Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung der Stadt Koblenz erfragt werden.

■ 2.2.1 Wohnumfeld

Um herauszufinden, in welchem Wohnumfeld sich die Wohnung befindet, muss zuerst ein entsprechender Punktwert ermittelt werden.

TABELLE 4a: **Ermittlung des Wohnumfelds**

Wohnumfeld	Punkte	Übertrag
hoher Erholungswert (z.B. zu Fuß innerhalb von 500 m erreichbare Wälder, Felder, Parks oder Grünanlagen) in gepflegtem Wohnumfeld	+ 2	
keine Flächen mit Erholungswert in fußläufiger Erreichbarkeit (z.B. zu Fuß innerhalb von 500 m erreichbare Wälder, Felder, Parks oder Grünanlagen)	- 2	
keine (Dienstleistungs-)Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Ärzte) fußläufig erreichbar (500 m) und schlechter oder unsaniertes Zustand der Gebäude in der Umgebung	- 2	
Bildungs- oder Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar (500 m)	+ 1	
viele denkmalgeschützte Häuser im Umfeld vorhanden *	+ 2	
besonders reizvolle Aussicht (Fernsicht, Lage am Fluss)	+ 2	
Lage an einer verkehrsreichen Straße	- 1	
Summe der Punkte		

TABELLE 4b: **Kategorisierung der Wohnumfeldpunkte**

Wohnumfeld	Punkte	Zu-/Abschlag
einfaches Wohnumfeld	-5 bis -1	- 2%
normales Wohnumfeld	0 bis 1	0%
gehobenes Wohnumfeld	2 bis 7	+ 3%

* Die Lage der denkmalgeschützten Häuser im Stadtgebiet Koblenz können recherchiert werden unter:
[www.geoportal.rlp.de/map?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&WMC=11203](http://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&WMC=11203)



2.2.2 Wohnungsausstattung

Anschließend werden die Punkte für die allgemeine Wohnungsausstattung ermittelt.

TABELLE 5a: **Ermittlung der Wohnungsausstattung und -beschaffenheit**

Merkmal	Ausprägung	Punkte	Übertrag
Fußbodenbelag, mit dem die überwiegende Zahl der Wohn- und Schlaf-räume ausgestattet ist	Massivparkett (Vollholzparkett), Holzdielenboden (Massivholzdielen)	+ 4	
	PVC	- 2	
	Teppichböden	- 3	
	nicht vom Vermieter gestellt	- 4	
Ausstattungs-merkmale	echte (Gips-)Stuckverzierungen, Reliefs an der Wand und/oder Decke	+ 3	
	besondere Sicherheitsausstattung (z.B. Fensterschlösser, Zusatztürsicherung, einbruchshemmende Wohnungsstür ab Widerstandsklasse RC1 N)	+ 2	
	barrierearm (schwellenarm, barrierereduziert) oder barrierefrei (DIN 18040-2; rollstuhlgerecht, z.B. Türen 90cm breit, 1,5m x 1,5m Bewegungsfläche je Raum)	+ 1	
	sensorgesteuerte Haustechnik (Beleuchtung, Rollläden oder Heiztechnik) oder smarte Haustechnik (intelligente Beleuchtung, Rollläden oder Heiztechnik)	+ 2	
	frei sichtbare über Putz liegende Strom-, Wasser- oder Gasleitungen	- 2	
	separater Eingang mit eigener Haustür (nicht im Erdgeschoss)	- 2	
	veraltete/unzureichende Elektroausstattung	- 4	
	Holzvertäfelung	- 3	
Helligkeit	dunkel (z.B. schattenseitige Ausrichtung der Fenster, kleine Fenster) oder teilweise dunkel	- 2	
Freisitz	(Dach-) Terrasse	+ 1	
	kein Außensitz vorhanden	- 1	
Räume ohne Heizung	Räume in der Wohnung ohne fest installierten Heizung	- 1	
Summe der Punkte			

TABELLE 5b: **Kategorisierung der Ausstattungspunkte**

Wohnungsausstattung	Punkte	Zu-/Abschlag
sehr einfach	-19 bis -9	- 10%
einfach	-8 bis -4	- 4%
standard	-3 bis 3	0%
gehoben	4	+ 4%
sehr gehoben	4 bis 16	+ 10%

2.2.3 Bad- und Sanitärausstattung

Anschließend werden die Punkte für die allgemeine Bad- und Sanitärausstattung ermittelt.

TABELLE 6a: **Ermittlung der Bad- und Sanitärausstattung**

Merkmal	Ausprägung	Punkte	Übertrag
Fußbodenbelag	PVC	- 1	
	nicht vom Vermieter gestellt	- 4	
vorhandene Ausstattung	zweites Badezimmer	+ 3	
	Bidet	+ 2	
	bodengleiche Dusche	+ 4	
	Fußbodenheizung (nur im Bad)	+ 2	
	wandhängendes WC	+ 1	
	ein zusätzliches Gäste-WC	+ 1	
	Badewanne ohne separate Dusche	- 1	
	Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken	+ 1	
	gut funktionierende, wirksame Entlüftung	+ 1	
	Handtuchheizkörper	+ 3	
Summe der Punkte			

TABELLE 6b: **Kategorisierung der Bad- und Sanitärausstattungspunkte**

Bad-/Sanitärausstattung	Punkte	Zu-/Abschlag
gehoben	6 bis 18	+ 4%

Eine einfache Badausstattung hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe, daher können diesbezüglich keine Abschläge gültig gemacht werden.

■ 2.2.4 Heizung und energetischer Gebäudezustand

Anschließend werden die Punkte für die Heizung und den energetischen Gebäudezustand ermittelt.

TABELLE 7a: **Ermittlung der Heizung und des energetischen Gebäudezustands**

Merkmal	Ausprägung	gültig für Baujahr des Gebäudes	Punkte	Übertrag
Baujahr des Wärmeerzeugers	vor Februar 2002	vor 1980	- 1	
Heizungsart	nur Gas-/Öl-Einzelöfen	vor 1980	- 2	
	Fußbodenheizung	vor 2010	+ 4	
Energieträger	Öl oder Strom	vor 2010	- 1	
	Fernwärme	vor 2010	+ 4	
Heizungsanlage	Heizsystem ohne Brennwertnutzung (Öl, Gas, Pellets)	vor 2010	- 2	
Warmwasser-aufbereitung	zentral für das Gebäude	vor 2010	+ 3	
Fenster	max. Zweifach-Isolierverglasung (üblich bis 1994)	vor 2010	- 1	
	Dreifach-Wärmeschutzverglasung [0,7 W/(m ² K)]	vor 1980	+ 4	
		1980 – 2009	+ 2	
Summe der Punkte				

TABELLE 7b: **Kategorisierung der Heizung und des energetischen Gebäudezustands**

Heizung / energ. Gebäudezustand	Punkte	Zu-/Abschlag
sehr einfach	-7 bis -4	- 5%
einfach	-3 bis -2	- 3%
standard	-1 bis 2	0%
gehoben	3	+ 6%
sehr gehoben	4 bis 15	+ 10%

2.2.5 Modernisierung

WICHTIGER HINWEIS

Es werden jeweils nur Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1990 oder Kernsanierungen vor dem Jahr 2004 berücksichtigt.

TABELLE 8a: Ermittlung des Modernisierungszustands

Modernisierung der Wohnung	Modernisierungszeitraum		Übertrag
	in den letzten 11 Jahren	vor 12–16 Jahren	
	Punkte	Punkte	
Innentüren	+ 2	+ 1	
Elektroleitungen	+ 2	+ 1	
Wohnungseingangstür	+ 2	+ 1	
Bad- und Sanitärbereich (neue Fliesen und Sanitärkeramik)	+ 2	+ 1	
Wasser-/Abwasserleitungen	+ 2	+ 1	
Heizkörper	+ 2	+ 1	
Fenster	+ 2	+ 1	
Fußböden (neu verlegter oder aufbereiteter Originalfußboden z.B. abgeschliffene Parkett- oder Naturholzböden)	+ 2	+ 1	
Innenputz	+ 2	+ 1	
Summe der Punkte			

TABELLE 8b: Kategorisierung des Modernisierungszustands

Modernisierungsstufe	Punkte	Zu-/Abschlag
nicht modernisiert	0 bis 2	- 3%
standard	3 bis 10	0%
umfassend modernisiert	11 bis 18	+ 8%

KOMMUNALSTATISTIK & STADTFORSCHUNG

Statistiken erschließen interessante Fakten aus nahezu allen Lebensbereichen. Aktuelle statistische Informationen dienen der Politik und Verwaltung, der Wissenschaft und Wirtschaft, den Medien, aber auch den Bürgerinnen und Bürgern als Wissens-, Planungs- und Entscheidungsbasis.

Als Fachdienststelle für Kommunalstatistik und Stadtforschung sehen wir uns als zentrale Informationsdienstleisterin. Wir halten ein sachlich, kleinräumlich und zeitlich gegliedertes Datenmaterial vor, das Grundlage für Monitorings, Analysen und Prognosen ist. Diese kommunalen Daten stellen wir in Tabellen, Grafiken und Karten im Internet zur Verfügung.

Unsere Beobachtungsfelder:

- › **Bauen & Wohnen** Analyse von Mietwohnungs- und Immobilieninseraten, Expertenbefragungen, Neubaumonitoring, Mietspiegelerstellung
- › **Bevölkerung** kommunale Bevölkerungsprognosen, Wanderungsverflechtungen, Demographischer Wandel
- › **Bildung & Kultur** Schulentwicklungsberichte mit Schülerzahlprognosen, Schulabgängerbefragung, Bildungsmonitoring
- › **Gesundheit & Soziales** Sozialmonitoring, Pflegeberichterstattung
- › **Wirtschaft & Verkehr** Informationen zu Erwerbstätigkeit und Pendlerverflechtungen, Unternehmen und Gewerbe, Wertschöpfung und Einkommen, Beherbergung und Tourismus, KFZ-Zulassungen
- › **Klima & Umwelt** Informationen zu Umwelt- und Klimafaktoren, Flächennutzung
- › **Wahlen** Vorberichte, Ergebnispräsentation und -analyse.

Unsere Dienstleistungen:

- › Übermittlung von Tabellen, Grafiken und thematische Karten auf Wunsch
- › statistische Analysen und Sonderauswertungen
- › Präsentationen und Vorträge
- › Auskünfte zum Mietspiegel
- › allgemeine statistische Auskünfte
- › fachliche Beratung in den Bereichen Datenerhebung, -organisation und -analyse

Hier geht es zum

BERECHNUNGSBEISPIEL



■ 2.3 BERECHNUNGSBEISPIEL

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise bei der Mietspiegelanwendung an folgendem Berechnungsbeispiel illustriert:

Eine Wohnung mit 65 m² aus dem Jahr 1975 liegt in Metternich in der Trierer Straße, Nähe der Grundschule Rohrerhof und hat einen überdachten, sicheren und ebenerdigen Fahrrad-abstellplatz.

Ausgestattet ist die Wohnung ohne Balkon und einer normalen Einbauküche. Die Küche ist mit PVC und die Wohnräume mit Teppich ausgelegt. Die Wohnung hat ein Gäste-WC. Das Warmwasser wird zentral für das Gebäude bereit, 2020 wurden Dreifach-Wärmeschutzfenster eingebaut. Zusätzlich wurden 2020 der Wärmeerzeuger, die Elektroleitungen, die Innentüren, die Wohnungseingangstür, der Innenputz und das Bad modernisiert.

Kriterien, die nicht auf die Beispielwohnung zutreffen, sind im Folgenden ausgegraut.

■ 2.3.1 Ermittlung der Basisnettomiete

Für eine Wohnung mit 65 m² und einem Baujahr von 1975 ergibt sich aus der Basisnettomietentabelle ein Wert von 7,17 € (siehe Seite 12, Tabelle 1).

■ 2.3.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge

Ermittlung des Wohnumfelds

Wohnumfeld	Punkte	Übertrag
hoher Erholungswert (z.B. zu Fuß innerhalb von 500 m erreichbare Wälder, Felder, Parks oder Grünanlagen) in gepflegtem Wohnumfeld	+ 2	+ 2
keine Flächen mit Erholungswert in fußläufiger Erreichbarkeit (z.B. zu Fuß innerhalb von 500 m erreichbare Wälder, Felder, Parks oder Grünanlagen)	- 2	
keine (Dienstleistungs-)Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Ärzte) fußläufig erreichbar (500 m) und schlechter oder unsanierter Zustand der Gebäude in der Umgebung	- 2	
Bildungs- oder Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar (500 m)	+ 1	+ 1
viele denkmalgeschützte Häuser im Umfeld vorhanden *	+ 2	
besonders reizvolle Aussicht (Fernsicht, Lage am Fluss)	+ 2	
Lage an einer verkehrsreichen Straße	- 1	- 1
Summe der Punkte		2

Die Summe der Wohnlagenpunkte beträgt 2, damit handelt es sich um ein **gehobenes Wohnumfeld** bzw. einen **Zuschlag von 3%** (siehe Seite 15, Tabelle 4b).

Ermittlung der Wohnungsausstattung und -beschaffenheit

Merkmal	Ausprägung	Punkte	Übertrag
Fußbodenbelag, mit dem die überwiegende Zahl der Wohn- und Schlaf-räume ausgestattet ist	Massivparkett (Vollholzparkett), Holzdielenboden (Massivholzdielen)	+ 4	
	PVC	- 2	
	Teppichböden	- 3	- 3
	nicht vom Vermieter gestellt	- 4	
Ausstattungs-merkmale	echte (Gips-)Stuckverzierungen, Reliefs an der Wand und/oder Decke *	+ 3	
	besondere Sicherheitsausstattung (z.B. Fensterschlösser, Zusatztürsicherung, einbruchshemmende Wohnungsstür ab Widerstandsklasse RC1 N)	+ 2	
	barrierearm (schwellenarm, barrierereduziert) oder barrierefrei (DIN 18040-2; rollstuhlgerecht, z.B. Türen 90cm breit, 1,5m x 1,5m Bewegungsfläche je Raum)	+ 1	
	sensorgesteuerte Haustechnik (Beleuchtung, Rollläden oder Heiztechnik) oder smarte Haustechnik (intelligente Beleuchtung, Rollläden oder Heiztechnik)	+ 2	
	frei sichtbare über Putz liegende Strom-, Wasser- oder Gasleitungen	- 2	
	separater Eingang mit eigener Haustür (nicht im Erdgeschoss)	- 2	
	veraltete/unzureichende Elektroausstattung	- 4	
	Holzvertäfelung	- 3	
Helligkeit	dunkel (z.B. schattenseitige Ausrichtung der Fenster, kleine Fenster) oder teilweise dunkel	- 2	
Freisitz	(Dach-) Terrasse	+ 1	
	kein Außensitz vorhanden	- 1	- 1
Räume ohne Heizung	Räume in der Wohnung ohne fest installierten Heizung	- 1	
Summe der Punkte			- 4

Die Summe der Ausstattungspunkte beträgt - 4, damit handelt es sich um eine **einfache Wohnungsausstattung** bzw. einen **Abschlag von - 4%** (siehe Seite 16, Tabelle 5b).

Ermittlung der Bad- und Sanitärausstattung

Merkmal	Ausprägung	Punkte	Übertrag
Fußbodenbelag	PVC	- 1	
	nicht vom Vermieter gestellt	- 4	
vorhandene Ausstattung	zweites Badezimmer	+ 3	
	Bidet	+ 2	
	bodengleiche Dusche	+ 4	
	Fußbodenheizung (nur im Bad)	+ 2	
	wandhängendes WC	+ 1	
	ein zusätzliches Gäste-WC	+ 1	+ 1
	Badewanne ohne separate Dusche	- 1	
	Doppelwaschbecken oder mehrere Einzelwaschbecken	+ 1	
	gut funktionierende, wirksame Entlüftung	+ 1	
Handtuchheizkörper	+ 3		
Summe der Punkte			+ 1

Die Summe der Ausstattungspunkte beträgt 1, damit handelt es sich um **keine gehobene Bad-/Sanitärausstattung** bzw. **keinen Zu-/Abschlag** (siehe Seite 17, Tabelle 6b).

Ermittlung der Heizung und des energetischen Gebäudezustands

Merkmal	Ausprägung	gültig für Baujahr des Gebäudes	Punkte	Übertrag
Baujahr des Wärmeerzeugers	vor Februar 2002	vor 1980	- 1	
Heizungsart	nur Gas-/Öl-Einzelöfen	vor 1980	- 2	
	Fußbodenheizung	vor 2010	+ 4	
Energieträger	Öl oder Strom	vor 2010	- 1	
	Fernwärme	vor 2010	+ 4	
Heizungsanlage	Heizsystem ohne Brennwertnutzung (Öl, Gas, Pellets)	vor 2010	- 2	
Warmwasseraufbereitung	zentral für das Gebäude	vor 2010	+ 3	+ 3
Fenster	max. Zweifach-Isolierverglasung (üblich bis 1994)	vor 2010	- 1	
	Dreifach-Wärmeschutzverglasung [0,7 W/(m²K)]	vor 1980	+ 4	+ 4
		1980 – 2009	+ 2	
Summe der Punkte				7

Die Summe der Zustandspunkte beträgt 7, damit handelt es sich um einen **sehr gehobenen Zustand** bzw. einen **Zuschlag von 10%** (siehe Seite 18, Tabelle 7b).

Ermittlung des Modernisierungszustands

Modernisierung der Wohnung	Modernisierungszeitraum		Übertrag
	in den letzten 11 Jahren	vor 12–16 Jahren	
	Punkte	Punkte	
Innentüren	+ 2	+ 1	+ 2
Elektroleitungen	+ 2	+ 1	+ 2
Wohnungseingangstür	+ 2	+ 1	+ 2
Bad- und Sanitärbereich (neue Fliesen und Sanitärkeramik)	+ 2	+ 1	+ 2
Wasser-/Abwasserleitungen	+ 2	+ 1	
Heizkörper	+ 2	+ 1	
Fenster	+ 2	+ 1	+ 2
Fußböden (neu verlegter oder aufbereiteter Originalfußboden z.B. abgeschliffene Parkett- oder Naturholzböden)	+ 2	+ 1	
Innenputz	+ 2	+ 1	+ 2
Summe der Punkte			12

Die Summe der Zustandspunkte beträgt 12, damit handelt es sich um eine **umfassende Modernisierung** bzw. einen **Zuschlag von 8%** (siehe Seite 19, Tabelle 8b).

■ 2.3.3 Ermittlung der Summe der Zu- und Abschläge

Prozentuale Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete

Merkmal	Ausprägung	Zu-/Abschlag	Übertrag
größräumige Lage im Stadtgebiet (S. 14, Tabelle 3)	zentrale Lage	+ 8%	
	überwiegend bevorzugte Lagen	+ 6%	
	Randlage	- 5%	
Wohnumfeld (S. 15, Tabelle 4b)	einfach	- 2%	
	gehoben	+ 3%	+ 3%
Wohnungs-ausstattung (S. 16, Tabelle 5b)	sehr einfach	- 10%	
	einfach	- 4%	- 4%
	gehoben	+ 4%	
	sehr gehoben	+ 10%	
Art der Wohnung	Souterrain (Tiefparterre/Unter-, Sockelgeschoss). Das Geschoss der Wohnung liegt auf einer Seite unterhalb der Erdoberfläche.	- 9%	
Fahrradabstellplatz	nicht vorhanden (kein sicherer, trockener und ebenerdiger Abstellplatz in der Nähe der Wohnung)	- 1%	
Garten	eigegenutzter Garten vorhanden (keine gemeinschaftliche Nutzung)	+ 3%	
Bodenbelag Küche	PVC	- 3%	- 3%
	nicht vom Vermieter gestellt	- 6%	
Einbauküche	standard (Einbauschränke inkl. Elektrogeräte)	+ 5%	+ 5%
	umfassend ausgestattet (Spülmaschine plus Dunstabzugshaube und separater Gefrierschrank gemeinsam vorhanden und vom Vermieter gestellt)	+ 8%	
Bad und Sanitär (S. 17, Tabelle 6b)	gehoben	+ 4%	
Heizung und energetischer Gebäudezustand (S. 18, Tabelle 7b)	sehr einfach	- 5%	
	einfach	- 3%	
	gehoben	+ 6%	
	sehr gehoben	+ 10%	+ 10%
Modernisierung (S. 19, Tabelle 8b)	nicht modernisiert (0 bis 2 Punkte)	- 3%	
	umfassend modernisiert (11 bis 18 Punkte)	+ 8%	+ 8%
Summe der Zu- und Abschläge			+ 19%

Endgültige Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnungsschritte	Beispielrechnung	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete anhand Wohnfläche und Baujahr aus Tabelle 1	<ul style="list-style-type: none"> • 65 m² Wohnfläche • Baujahr 1975 	7,17 €/m ²
2. Ermittlung der Zu- und Abschläge nach Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> • gehobenes Wohnumfeld • einfache Wohnungsausstattung • Bodenbelag Küche: PVC • Einbauküche: standard • sehr gehobene energetische Ausstattung • umfassend modernisiert 	+ 3% - 4% - 3% + 5% + 10% + 8%
	Summe der Zu- und Abschläge	19%
3. Berechnung der Vergleichsmiete pro m ²	<i>Basisnettomiete + Summe der Zu- und Abschläge</i> 7,17 €/m ² + (0,19 x 7,17 €/m ²)	8,53 €/m ²
4. Berechnung der Vergleichsmiete für die gesamte Wohnfläche	<i>Durchschnittliche Vergleichsmiete pro m² Wohnfläche</i> 8,53 €/m ² x 65 m ²	554,45 €

3 ADRESSEN

■ **Auskünfte zur Erstellung des Mietspiegels** erhalten Sie bei der:

Stadtverwaltung Koblenz Kommunalstatistik und Stadtforschung

ANSCHRIFT Postfach 20 15 51
56015 Koblenz
TELEFON (0261) 129 1247 (Ansprechpartnerin: Frau Schüller)
FAX (0261) 129 1248
E-MAIL mietspiegel@stadt.koblenz.de
INTERNET www.mietspiegel.koblenz.de

HINWEIS *Die Stadt Koblenz ist nicht dazu berechtigt,
Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.*

■ **Adressen von vereidigten Mietwertsachverständigen**
können bei der IHK oder der Architektenkammer erfragt werden:

Industrie- und Handelskammer Koblenz

ADRESSE Schloßstraße 2
56068 Koblenz
ANSCHRIFT Postfach 20 08 62
56008 Koblenz
TELEFON (0261) 106 0
FAX (0261) 106 234
E-MAIL service@koblenz.ihk.de
INTERNET www.ihk-koblenz.de

Landesgeschäftsstelle der Architektenkammer Rheinland-Pfalz

ADRESSE Hindenburgplatz 6
55118 Mainz
ANSCHRIFT Postfach 1150
55001 Mainz
TELEFON (06131) 99 60 0
FAX (06131) 61 49 26
INTERNET www.diearchitekten.org

■ Beratung und Auskunft zu Fragen des Mietrechts

erhalten Sie bei den Interessenverbänden von Mieter:innen und Vermieter:innen:

Mieterbund Mittelrhein e.V.

ADRESSE Markenbildchenweg 15
56068 Koblenz
TELEFON (0261) 15 0 96
FAX (0261) 15 7 00
E-MAIL koblenz@mieterbund-mittelrhein.de
INTERNET www.mieterbund-mittelrhein.de

Haus & Grund Koblenz e.V.

ADRESSE Ferdinand-Nebel-Straße 7
56070 Koblenz
TELEFON (0261) 974 037 0
FAX (0261) 974 037 99
E-MAIL info@hug-koblenz.de
INTERNET www.hug-koblenz.de

Vermieterverein e.V.

ADRESSE Otto-Falckenberg-Straße 22
56070 Koblenz
TELEFON (0261) 88 949 15
E-MAIL info@vermieterverein.de
INTERNET www.vermieterverein.de

HINWEIS Rechtsberatung erfolgt nur für Mitglieder des jeweiligen Interessenverbands.

4 GESETZE

Eine aktuelle Fassung finden Sie im Internet unter www.gesetze-im-internet.de, Stand der nachfolgenden Gesetze: Dezember 2022.

4.1 AUSZUG AUS DER WOHNFLÄCHENVERORDNUNG (WoFIV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

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

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten 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.

■ 4.2 MIETERHÖHUNGSVERFAHREN

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs 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 der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 8 vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

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

■ 4.3 MIETSPIEGEL

Den Bereich des Mietspiegels betreffende Bestimmungen haben folgenden Wortlaut:

§ 558c Mietspiegel

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

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

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

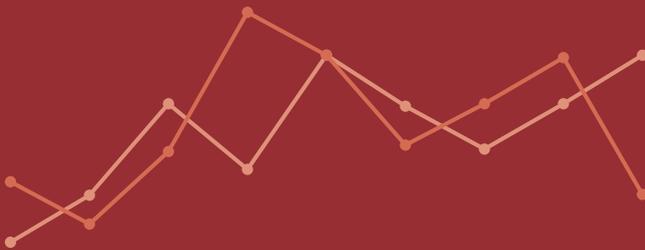
(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bei uns erhalten Sie
Wissenswertes zu den Themen

Bauen, Wohnen & Leben in Koblenz



statistik.koblenz.de



public.tableau.com/profile/statistikstellekoblenz



KOBLENZ
VERBINDET.

Kommunalstatistik
und Stadtforschung