

ENTWURF

KOBLENZER **MIETSPIEGEL**

Januar 2011 bis Dezember 2012
für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Koblenz



Stadt Koblenz
Statistikstelle



Haus & Grund Koblenz



EINE STARKE GEMEINSCHAFT

Haus & Grund Koblenz vertritt die Interessen von über 3.600 privaten Eigentümern aus Koblenz und der Region gegenüber Staat und Gesellschaft. Unter dem Dach des Zentralverbandes der Haus- und Grundeigentümer Deutschlands mit über 800.000 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 Landes- und Bundesebene.



BESTER SERVICE AUS EINER HAND

- Persönliche Rechtsberatung in den Bereichen Wohn- und Gewerberaumrecht, Wohnungseigentumsrecht, Nachbarrecht, privates und öffentliches Baurecht, Werkvertragsrecht, Erbrecht und allen weiteren Bereichen mit Immobilienbezug durch die Immobilienexperten unserer Vertragsanwälte der Anwaltssozietät Schöll, Schwarz, Breitenbach und Pauli (www.ssbp.de)
- Rechtssichere Erstellung von Mietanpassungsverlangen
- Fertigung von Betriebskostenabrechnungen
- Bezug des monatlichen Mitgliedermagazins Haus & Grund
- Günstige Rechtsschutzversicherung über die Kooperation mit dem Haftpflichtverband der Deutschen Industrie (HDI)
- Bonitäts-Check in Kooperation mit „Creditreform Koblenz“
- Gebäude-Energieberatung in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz
- Jährlicher Mitgliedsbeitrag 61,00 €



KONTAKT

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein für Koblenz und Umgebung e.V.

Friedrich-Ebert-Ring 27
56068 Koblenz
Telefon: 0261 - 15041
Telefax: 0261 - 15120
E-Mail: info@hug-koblenz.de
www.hug-koblenz.de

**WIR HELFEN IHNEN,
IHR EIGENTUM
ZU BEWAHREN.**

Sie haben Fragen zu Ihrer Nebenkostenabrechnung?

Als Mitglied im Mieterbund Mittelrhein e. V. können Sie sich kostenlosen Rechtsrat in allen Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsfragen einholen.

Unsere 18 Volljuristen vertreten an 9 verschiedenen Beratungsstellen über 10.000 Mieterhaushalte. Möchten Sie dazu gehören?

Informieren Sie sich jetzt im Internet oder direkt bei Ihrem Mieterverein.

Werden Sie Mitglied.

Mieterbund Mittelrhein e. V.,

Mehr als ein halbes Jahrhundert im Dienste der Mieter.

Markenbildchenweg 15, 56068 Koblenz

Tel.: 0261-15096, Fax: 0261-15700,

Email: koblenz@mieterbund-mittelrhein.de

Home: www.mieterbund-mittelrhein.de

Öffnungszeiten: Mo – Do. 09 – 12 Uhr und 14 – 18 Uhr,

Fr. 09 – 12 Uhr und 13 – 15 Uhr

Mieterbund



Mittelrhein e. V.

■ INHALTSVERZEICHNIS

6	1 Erläuterungen zum Mietspiegel
6	1.1 Vorbemerkungen
7	1.2 Anwendungsbereich
8	1.3 Mietbegriff
8	1.4 Begriff der Wohnung
9	2 Anwendung des Mietspiegels
9	2.1 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
10	2.2 Ermittlung von zu- oder abschlagsrelevanten Merkmalen
16	2.3 Berechnungsbeispiel
20	3 Adressen
21	4 Gesetze
21	4.1 Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV)
24	4.2 Mieterhöhungsverfahren
26	4.3 Mietspiegel

■ IMPRESSUM

Herausgeber

Stadtverwaltung Koblenz, Statistikstelle
Postfach 201551, 56015 Koblenz

Schutzgebühr

3,- €

Layout, Satz

Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz

Druck

Druckerei Neisius GmbH, Winningen

Die aktuellen Angaben in dieser Veröffentlichung entsprechen dem Stand von Juni 2010. Gültigkeit ab dem 01.01.2011 bis zum 31.12.2012. Alle Angaben ohne Gewähr.
© Stadt Koblenz 2010

■ VORWORT

Liebe Koblenzerinnen und Koblenzer,



ich freue mich, Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel für unsere Stadt präsentieren zu können. Mittels einer schriftlichen Befragung von 12.000 zufällig ausgewählten Koblenzer Haushalten konnten aktuelle Daten zu den Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes erhoben werden. Anhand dieser Erkenntnisse wurde die Basisnettomiettable neu berechnet. Abhängig von Wohnungsgröße und Baualter bietet die Tabelle Auskunft über die ortsübliche Miete pro Quadratmeter. Zusätzlich wurden die Zu- und Abschläge neu ermittelt. Insgesamt gibt es nun mehr Zu- oder Abschlagsfaktoren, so dass die Vergleichsmiete passgenauer ermittelt werden kann.

Bei der Erstellung des Mietspiegels haben neben der Stadtverwaltung, dem Mieterbund Mittelrhein e.V. sowie dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Koblenz e.V. weitere Akteure des Wohnungsmarktes tatkräftig mitgearbeitet. Bei allen Beteiligten bedanke ich mich für ihr Engagement.

Mit dem Mietspiegel haben Mieterinnen und Mieter eine zuverlässige und aktuelle Grundlage, um Mietforderungen zu überprüfen und sich vor unverhältnismäßig hohen Mieten zu schützen. Für Vermieterinnen und Vermieter bietet der Koblenzer Mietspiegel eine rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

Es ist geplant, den vorliegenden Mietspiegel in zwei Jahren zu aktualisieren. Damit wird er auch zukünftig eine wichtige Orientierungshilfe für alle Koblenzer Bürgerinnen und Bürger sein.

Koblenz, im Dezember 2010

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Prof. Dr. Joachim Hofmann-Göttig
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 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 vier 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 kommunalen Statistikstelle erhältlich.

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

- Mieterbund Mittelrhein e.V.
- Haus und Grund für Koblenz und Umgebung e.V.
- Vermieterverein e.V.

An der Mietspiegelerstellung haben beratend mitgewirkt:

- Augst-Immobilien
- ATAG Klöckner & Cie. GmbH
- Amtsgericht Koblenz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- ARGE Koblenz
- Cobau Oskar Kleffel & Hirt GmbH & Co. KG

- Deutsche Wohnen GmbH
- Dr. Johannes Jansen und Partner
Gesellschaft für Hausverwaltung und
wohnwirtschaftliche Beratung GmbH
- Engel & Völkers Koblenz
- Gemeinnütziger Bauverein
- Gutachterausschuss für
Grundstückswerte
- Haus und Grund für Koblenz
und Umgebung e.V.
- Immel Immobilien KG
- Immobilienverwaltung Neumer
- Koblenzer Wohnbau GmbH
- Mieterbund Mittelrhein e.V.
- RE/MAX Immobilienservice
- Vermieterverein e.V.

Der Mietspiegel wurde vom Stadtrat der Stadt Koblenz in der Sitzung am 17.12.2010 anerkannt. Laut Beschluss wird der zeitliche Geltungsbereich für die Dauer von zwei Jahren vom 01.01.2011 bis 31.12.2012 festgelegt.

■ 1.2 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und Einfamilienhäuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 160 m².

Wenn die Wohnung kleiner als 20 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,
 - selbst genutztes Eigentum
- sind.

Nach der Entscheidung des BGH vom 17.09.2008 (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.

Hinweis: Informationen zum Umgang mit Einfamilienhäusern stehen auf Seite 15.

■ 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
- Kosten für Haus- und Grundstücksentwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung für das Gebäude
- Hauswart
- Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabelnetz
- Betrieb der Waschmaschine
- 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 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 selbständigen 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 Waschlagelegenheit vorhanden sein.

*) Die Datenanalyse zeigte für die drei Kategorien keinen erkennbaren Einfluss des Baujahres auf die Basisnettomiete.

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 der Wohnung – herangezogen. Die Tabelle 1 listet die Basisnettomieten in Abhängigkeit von diesen beiden Merkmalen auf. Es werden dort insgesamt 13 Wohnflächenklassen und acht Baujahresklassen unterschieden. Als Baujahr gilt das tatsächliche Erstellungsjahr der Wohnung. Der Einfluss vorgenommener Modernisierungen auf den Mietpreis wird im Rahmen der Ermittlung von Zu- und Abschlagsfaktoren (vgl. Tabelle 2) in Schritt 2 der Berechnung berücksichtigt.

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

Baujahr m ²	vor 1949	1949 bis 1959*	1960 bis 1969*	1970 bis 1979*	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2005	nach 2005
20 - 24	8,66	8,89	8,89	8,89	9,43	10,38	10,86	11,80
25 - 29	7,58	7,78	7,78	7,78	8,26	9,09	9,51	10,33
30 - 34	6,86	7,04	7,04	7,04	7,47	8,22	8,60	9,35
35 - 39	6,35	6,52	6,52	6,52	6,92	7,62	7,97	8,66
40 - 44	5,98	6,14	6,14	6,14	6,52	7,17	7,50	8,15
45 - 49	5,71	5,86	5,86	5,86	6,22	6,84	7,16	7,78
50 - 59	5,41	5,56	5,56	5,56	5,90	6,49	6,79	7,38
60 - 69	5,17	5,30	5,30	5,30	5,63	6,19	6,48	7,04
70 - 79	5,02	5,15	5,15	5,15	5,47	6,02	6,30	6,84
80 - 89	4,94	5,07	5,07	5,07	5,38	5,92	6,20	6,73
90 - 99	4,90	5,03	5,03	5,03	5,33	5,87	6,14	6,67
100 - 129	4,88	5,01	5,01	5,01	5,32	5,85	6,12	6,65
130 - 160	4,90	5,03	5,03	5,03	5,34	5,88	6,15	6,68
Euro pro m² Wohnfläche								

Bsp.: Baujahr der Wohnung: 1957
 Wohnfläche der Wohnung: 65 m²
 Basisnettomiete der Wohnung: 5,30 €/m²
Berechnung: 65 m² x 5,30 €/m² = 344,50 €

Wenn die Wohnung kleiner als 20 m² oder größer als 160 m² ist, 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.

■ 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. Tabelle 2 enthält nur Wohnmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertung als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete

Zu- und Abschlagsfaktoren	Höhe des Zu- bzw. Abschlags in % der Basisnettomiete	Übernahme des Prozentwerts falls Merkmal vorhanden
Wohnlage (Ermittlung siehe Tabellen 3a, 3b) <ul style="list-style-type: none"> • einfache Wohnlage • gehobene Wohnlage 	-4 % +4 %	
Wohnungsausstattung (Ermittlung siehe Tabellen 4a, 4b, 5) <ul style="list-style-type: none"> • einfache Wohnungsausstattung • gehobene Wohnungsausstattung 	-4 % +6 %	
Heizungsausstattung <ul style="list-style-type: none"> • keine Heizung • einfache Heizungsausstattung (Einzelöfen in einer mind. 3-Zimmer-Wohnung oder alle Wohnungen mit Nachtspeicheröfen) 	-10 % -5 %	
Bad- und Sanitärausstattung <ul style="list-style-type: none"> • gehobene Badausstattung (z.B. wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten, Bidet, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer) 	+3 %	
Wohnungstyp Maisonettewohnung oder Appartement *	+3 %	
Summe der Zu- und Abschläge		

*) Appartement (Wohn- und Schlafräum mit Kochnische und separatem Bad/WC),
Maisonettewohnung (über mehr als ein Stockwerk mit innenliegender Treppe)

Erläuterungen zur Tabelle 2:

Anhand der Tabelle ist festzustellen, ob zuschlags- oder abschlagsrelevante Merkmale in der betrachteten Wohnung vorhanden sind. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt sind. Vom Mieter in Eigenleistung gestellte Ausstattungsmerkmale gelten als nicht vorhanden.

2.2.1 Ermittlung der Wohnlagenbewertung

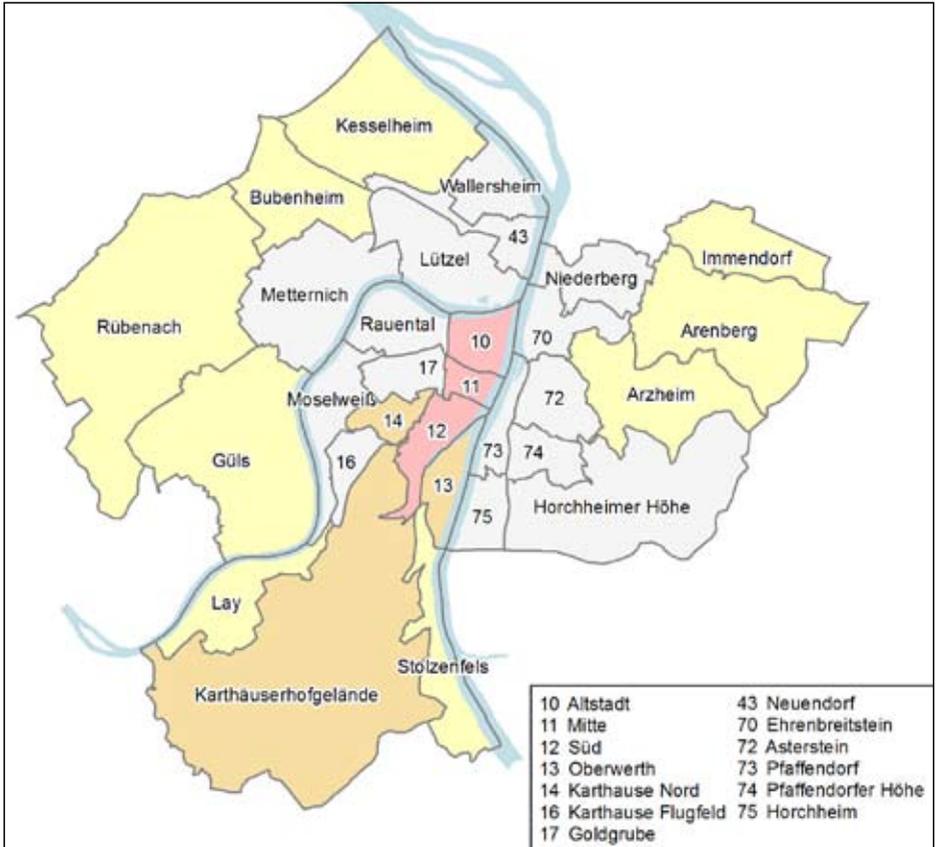
Die ortsüblichen Vergleichsmieten für „mittlere“ Wohnlagen sind der Tabelle 1 zu entnehmen. Um herauszufinden, ob die Wohnung in einer gehobenen oder einfachen Wohnlage liegt, muss zuerst ein Punktwert ermittelt werden.

Tabelle 3a: Ermittlung der Wohnlage

Punktesystem zur Einordnung der Wohnlage	Punkte	Übertrag
Stadtteil in zentraler Lage	2	
Stadtteil in Randlage	-1	
Stadtteil mit überwiegend bevorzugten Wohnlagen	1	
geschlossene, vielgeschossige Bebauung in der nahen Umgebung (50 m)	-1	
unverbaubare, besonders reizvolle Aussicht	1	
gepflegtes Wohnumfeld	1	
Belastungen durch Lärm/Staub an verkehrsreichen Straßen/Bahnlinien	-1	
offene, aufgelockerte Bebauung (meist Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1	
Summe der Wohnlagenpunkte		

Tabelle 3b: Kategorisierung der Wohnlagenpunkte

Wohnlage	Punkte von	Punkte bis
einfach	-3	-1
normal	0	1
gehoben	2	5



Erläuterung der stadtteilbezogenen Wohnlagen:

- **Stadtteile in zentraler Lage:** Altstadt, Mitte, Süd
- **Stadtteile in Randlage:** Arenberg, Arzheim, Bubenheim, Güls, Immendorf, Kesselheim, Lay, Rübenach, Stolzenfels
- **Stadtteile mit überwiegend bevorzugten Wohnlagen:** Oberwerth, Karthäuserhofgelände, Karthause Nord

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 kommunalen Statistikstelle der Stadt Koblenz abgefragt werden.

2.2.2 Wohnungsausstattung

Anschließend werden die Punkte für die allgemeine Wohnungsausstattung errechnet.

Tabelle 4a: Ermittlung der Wohnungsausstattung

Ausstattung	Punkte	Übertrag
zum Wohnraum offene Küche	1	
hohe Qualität der Bodenbeläge (z.B. Echtholzparkett, Natur- oder Kunststeinböden, hochwertige Fliesen)	1	
Strom-, Wasser-, Gasleitungen liegen meist frei sichtbar über dem Putz	-1	
Raumhöhe über drei Meter	1	
Terrasse oder Garten zur alleinigen Nutzung	1	
modernisierte Wohnung (wenn Baujahr vor 1980)*	1	
nicht modernisierte Altbauwohnung (wenn Baujahr vor 1960)*	-1	
Summe der Ausstattungspunkte		

Hinweis: Modernisierungen, die erst vor kürzerer Zeit durchgeführt worden sind, können einen stärkeren Einfluss auf die Bewertung der Ausstattungskategorie ausüben als in der Tabelle dargestellt. Je nach Umfang der jüngeren Modernisierungstätigkeit wird empfohlen, zwei Ausstattungspunkte zu vergeben. Eine statistische Absicherung der Aufwertung im Sinne des qualifizierten Mietspiegels ist aufgrund der beschränkten Datenlage jedoch nicht möglich.

Tabelle 4b: Kategorisierung der Ausstattungspunkte

Wohnungsausstattung	Punkte von	Punkte bis
einfach	-2	-1
normal	0	1
gehoben	2	5

*) Ob es sich um eine modernisierte Wohnung oder eine nicht modernisierte Altbauwohnung handelt ist Tabelle 5 zu entnehmen.

Tabelle 5: Ermittlung des Modernisierungszustands

Hinweis:

Modernisierungspunkte:

Für Wohnungen, die vor 1980 gebaut worden sind, werden für jedes Segment, das nach 1994 modernisiert worden ist, Modernisierungspunkte vergeben. Die Zahl der zu vergebenen Modernisierungspunkte je Segment ist Spalte 2 der Tabelle 5 zu entnehmen und in Spalte 3 zu übertragen.

Nicht-Modernisierungspunkte:

Für Wohnungen, die vor 1960 gebaut worden sind, werden für jedes Segment, das vor 1980 oder gar nicht modernisiert worden ist, Nicht-Modernisierungspunkte vergeben. Die Zahl der zu vergebenen Nicht-Modernisierungspunkte je Segment ist Spalte 2 der Tabelle 5 zu entnehmen und in Spalte 4 zu übertragen.

Segmente	Punkte	Modernisierungspunkte	Nicht-Modernisierungspunkte
Bad- und Sanitärbereich	2		
Heizungsanlage	1		
Fenster	1		
Wohnungseingangstür	1		
Wasser- / Abwasserleitungen	1		
Elektroleitungen	1		
Treppenhaus	1		
Wärmedämmung			
• komplettes Dach	1		
• komplette Fassade	1		
• komplette Kellerdecke	1		
Summe der Punkte			



Hinweis zur Einbauküche

Die Auswertung der Erhebungsdaten zeigte, dass das Vorhandensein einer vom Vermieter gestellten Einbauküche zu einer höheren Bewertung der Ausstattung führt. Ein entsprechender Zuschlag sollte abhängig von der Qualität und dem Alter der Küche zwischen den Mietparteien vereinbart werden.

Hinweis zu Einfamilienhäusern

Handelt es sich bei dem Mietobjekt nicht um eine Wohnung, sondern um ein Einfamilienhaus, so hat die Auswertung der Mietspiegelerhebung ergeben, dass ein Zuschlag von ca. **10 %** zwischen den Mietparteien vereinbart werden kann.

Hinweis zu Zu- und Abschlägen

Neben den im Mietspiegel aufgeführten Zu- und Abschlägen besteht die Möglichkeit, dass es noch weitere Faktoren gibt, für die ein Zu- oder Abschlag zwischen den Mietparteien vereinbart werden kann.

■ 2.3 Berechnungsbeispiel

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

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden: 65 m²; Baujahr 1970; Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich, eine zum Wohnraum offene Küche, ruhiger Balkon in Südlage, Nachtspeicheröfen. Modernisierungen nach 1994: Badezimmer, Fenster und Wohnungseingangstür. Wohnung liegt im Stadtteil Arenberg in einem gepflegten Wohnumfeld mit aufgelockerter Bebauung.

■ 2.3.1 Ermittlung der Basisnettomiete

Für eine Wohnung mit 65 m² und einem Baujahr von 1970 ergibt sich aus der Basisnettomietentabelle ein Wert von 5,30 € (siehe Seite 9, Tabelle 1)

■ 2.3.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge

Kriterien, die nicht auf die Beispielwohnung zutreffen, sind durchgestrichen.

Ermittlung der Wohnlage

Punktesystem zur Einordnung der Wohnlage	Punkte	Übertrag
Stadtteil in zentraler Lage	2	
Stadtteil in Randlage	-1	-1
Stadtteil mit überwiegend bevorzugten Wohnlagen	+1	
geschlossene, vielgeschossige Bebauung in der nahen Umgebung (50 m)	-1	
unverbaubare, besonders reizvolle Aussicht	+1	
gepflegtes Wohnumfeld	1	1
Belastungen durch Lärm/Staub an verkehrsreichen Straßen/Bahnlinien	-1	
offene, aufgelockerte Bebauung (meist Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1	1
Summe der Wohnlagenpunkte		1

Da die Summe der Wohnlagenpunkte = 1 ist, handelt es sich um eine normale Wohnlage (siehe Tabelle 3b).

Ermittlung des Modernisierungszustands

Hinweis:

Modernisierungspunkte:

Für Wohnungen, die vor 1980 gebaut worden sind, werden für jedes Segment, das nach 1994 modernisiert worden ist, Modernisierungspunkte vergeben. Die Zahl der zu vergebenen Modernisierungspunkte je Segment ist Spalte 2 der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen und in Spalte 3 zu übertragen.

Nicht-Modernisierungspunkte:

Für Wohnungen, die vor 1960 gebaut worden sind, werden für jedes Segment, das vor 1980 oder gar nicht modernisiert worden ist, Nicht-Modernisierungspunkte vergeben. Die Zahl der zu vergebenen Nicht-Modernisierungspunkte je Segment ist Spalte 2 der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen und in Spalte 4 zu übertragen.

Segmente	Punkte	Modernisierungspunkte	Nicht-Modernisierungspunkte
Bad- und Sanitärbereich	2	2	
Heizungsanlage	†		
Fenster	1	1	
Wohnungseingangstür	1	1	
Wasser- / Abwasserleitungen	†		
Elektroleitungen	†		
Treppenhaus	†		
Wärmedämmung			
• komplettes Dach	†		
• komplette Fassade	†		
• komplette Kellerdecke	†		
Summe der Punkte		4	



Da die Modernisierungspunkte nicht größer 6 sind, handelt es sich nicht um eine modernisierte Wohnung im Sinne des Mietspiegels.

Die Ermittlung von Nicht-Modernisierungspunkten entfällt, da die Beispielwohnung nach 1960 gebaut worden ist.

Ist die Summe der Modernisierungspunkte größer 6, so handelt es sich um eine **modernisierte Wohnung**

Ist die Summe der Nicht-Modernisierungspunkte größer 6, so handelt es sich um eine **nicht modernisierte Altbauwohnung**

Ermittlung des Wohnungsausstattung

Ausstattung	Punkte	Übertrag
zum Wohnraum offene Küche	1	1
hohe Qualität der Bodenbeläge (z.B. Echtholzparkett, Natur- oder Kunststeinböden, hochwertige Fliesen)	1	1
Strom-, Wasser-, Gasleitungen liegen meist frei sichtbar über dem Putz	-1	
Raumhöhe über drei Meter	1	
Terrasse oder Garten zur alleinigen Nutzung	1	
modernisierte Wohnung (wenn Baujahr vor 1980)*	1	
nicht modernisierte Altbauwohnung (wenn Baujahr vor 1960)*	-1	
Summe der Ausstattungspunkte		2

Die Summe der Ausstattungspunkte beträgt 2. Damit hat die Wohnung eine gehobene Wohnungsausstattung (siehe Tabelle 4b).

*) Ob es sich um eine modernisierte Wohnung oder eine nicht modernisierte Altbauwohnung handelt ist Tabelle 5 zu entnehmen.

2.3.3 Ermittlung der Summe der Zu- und Abschläge

Zu- und Abschlagsfaktoren	Höhe des Zu- bzw. Abschlags in % der Basisnettomiete	Übernahme des Prozentwerts falls Merkmal vorhanden
Wohnlage (Ermittlung siehe Tabellen 3a, 3b) <ul style="list-style-type: none"> einfache Wohnlage gehobene Wohnlage 	-4 % +4 %	
Wohnungsausstattung (Ermittlung siehe Tabellen 4a, 4b, 5) <ul style="list-style-type: none"> einfache Wohnungsausstattung gehobene Wohnungsausstattung 	-4 % +6 %	+6 %
Heizungsausstattung <ul style="list-style-type: none"> keine Heizung einfache Heizungsausstattung (Einzelöfen in einer mind. 3-Zimmer-Wohnung oder alle Wohnungen mit Nachtspeicheröfen) 	-10 % -5 %	-5 %
Bad- und Sanitärausstattung <ul style="list-style-type: none"> gehobene Badausstattung (z.B. wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten, Bidet, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer) 	+3 %	
Wohnungstyp Maisonettewohnung oder Appartement	+3 %	
Summe der Zu- und Abschläge		+1 %

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 1970 	5,30 €/m ²
2. Ermittlung der Zu- und Abschläge nach Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> gehobene Wohnungsausstattung (+6 %) einfache Heizungsausstattung (-5 %) Summe der Zu- und Abschläge	+1 %
3. Berechnen der Vergleichsmiete pro m ²	Basisnettomiete + Summe der Zu- und Abschläge $5,30 \text{ €/m}^2 + 0,01 \times 5,30 \text{ €/m}^2$	5,35 €/m ²
4. Berechnen der Vergleichsmiete für die gesamte Wohnfläche	Durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ² x Wohnfläche $5,35 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2$	347,75 € *

*) gerundeter Wert

■ 3 ADRESSEN

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

Stadtverwaltung Koblenz – Statistikstelle

Postfach 20 15 51

56015 Koblenz

Telefon (0261) 129 1247 (Ansprechpartnerin: Frau Schüller)

Fax (0261) 129 1248

E-Mail statistik@stadt.koblenz.de

! **INFO** Die Stadt Koblenz ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

■ **Beratung und Auskunft zu Fragen des Mietrechts** erhalten Sie bei den Interessenverbänden von Mietern und Vermietern:

Mieterbund Mittelrhein e.V.

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 für Koblenz und Umgebung e.V.

Friedrich-Ebert-Ring 27

56068 Koblenz

Telefon (0261) 1 50 41

Fax (0261) 1 51 20

E-Mail info@hug-koblenz.de

Internet www.hug-koblenz.de

Vermieterverein e.V.

Otto-Falckenberg-Straße 22

56070 Koblenz

Telefon (0261) 88 949 15

Internet www.vermieterverein.de

! **INFO** Rechtsberatung erfolgt nur für Mitglieder.

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

Industrie- und Handelskammer Koblenz

Schloßstraße 2, 56068 Koblenz
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

Hindenburgplatz 6, 55118 Mainz
Postfach 1150, 55001 Mainz
Telefon (06131) 99 60 0
Fax (06131) 61 49 26
Internet www.diearchitekten.org

■ 4 GESETZE

■ 4.1 Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- 1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- 2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- 3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,

- d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

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

ermöglichen.

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

§ 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 (Anm.d.H.: Mieterhöhung bei Modernisierung, Anrechnung von Drittmitteln, Veränderung der Betriebskosten) werden nicht berücksichtigt.
- 2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
- 3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
- 4) Die Kappungsgrenze gilt nicht ,
 1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. 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 11 vom Hundert des Zuschusses.
- 6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

- 1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen.
- 2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 2. eine Auskunft aus einer Meldedatenbank (§ 558e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierfür genügt die Benennung von 3 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 Abs. 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- 5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- 1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- 2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- 3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.



VermieterVerein e.V.

Die Servicemarke für Vermieter.

Das bundesweite Vermieterverein-Beratungskonzept.

Wir haben für jedes Mietrechtsproblem die maßgeschneiderte Lösung, wir haben das richtige Rezept für Ihren Vermietungserfolg.

Werden Sie Mitglied.

Ab 44,00 € Jahresbeitrag.

Mit uns haben Sie beide Hände frei.

Bundesgeschäftsstelle Koblenz.

Direkt vor Ort

- Zentrale: Otto-Falckenberg-Str. 22

- Citybüro: Markenbildchenweg 34

Kontakt: vermieterverein.de oder 0261 8894915

