

WOHNEN IST UNSER THEMA

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN

MIETSPIEGEL

2014

Schutzgebühr 3,00 €

IMPRESSUM

HERAUSGEBER Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

© Alle Rechte vorbehalten

GESTALTUNG SINNBILD Design, Simone Göttler
www.SINNBILD-Design.de

BILDNACHWEIS © Amt für Wohnungswesen

DRUCK Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG
Frankfurt am Main – www.zarbock.de



GRUSSWORT

*Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Frankfurterinnen und Frankfurter,*

im Laufe des Jahres 2013 wurden ca. 3.500 Frankfurter Haushalte für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels zu ihren Mieten und Nebenkosten befragt. Ergänzt wurde diese Erhebung durch eine schriftliche Vermieterbefragung. Mein besonderer Dank gilt diesen Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern, die sich der Mühe unterzogen haben, den umfangreichen Fragebogen zu beantworten.

Das erhobene Datenmaterial wurde in einem aufwendigen wissenschaftlichen Verfahren ausgewertet und liegt Ihnen nun als qualifizierter Mietspiegel vor. Die Datenerhebung und -analyse erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt (IWU) und das IFAK Institut GmbH & Co. KG für Markt- und Sozialforschung, Taunusstein. Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch die in der Mietspiegelkommission vertretenen Verbände der Mieter und Vermieter begleitet. Für deren zeitaufwendige Unterstützung bedanke ich mich.

Der Mietspiegel soll mithilfe der gesammelten Daten das Mietpreisniveau so wie es in Frankfurt ist abbilden. Er ist kein Instrument um Mieten politisch festzulegen und seine Erstellung erfolgt nach bundesgesetzlichen Vorgaben. Mit dem Mietspiegel können Sie für fast alle frei finanzierten Wohnungen in Frankfurt am Main die ortsübliche Miete ermitteln. Er verschafft Ihnen damit eine Marktübersicht und macht das Mietpreisgefüge transparent. Er liefert Informationen, ob eine Mieterhöhung zulässig oder unzulässig ist.

Soweit Sie Fragen zum Mietspiegel haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Mitglieder der Verbände der Mieter und Vermieter wenden sich bitte an ihren jeweiligen Verband. Die Adressen finden Sie unter dem Abschnitt „Hilfen und Informationen“ auf Seite 15 des Mietspiegels. Auf Seite 16 des Mietspiegels werden Sie über die weiteren Aufgaben und Angebote des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt informiert.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Cunitz
Bürgermeister -
Dezernent für Planen und Bauen



VORWORT

Der Mietspiegel 2012 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main nach dem Stand vom 01.06.2012 trat mit dem 31.05.2014 außer Kraft.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat mit Unterstützung der Mietspiegelkommission, in der vertreten sind:

- » die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.,
- » die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung e.V.,
- » der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.,
- » der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.,
- » der DMB Mieterbund Frankfurt e. V.,
- » die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V.,
- » der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.,
- » das Amt für Wohnungswesen,
- » der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main (ohne Stimmrecht),

den nachfolgenden Mietspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Frankfurt am Main nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Dem Mietspiegel zugestimmt haben der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V., der DMB Mieterbund Frankfurt e. V., die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V. sowie das Amt für Wohnungswesen. Abgelehnt haben den Mietspiegel die Vertreter der Vermieterverbände. Der Stimme enthalten hat sich der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt. Die Stichproben wurden von dem IFAK Institut, Georg-Ohm-Straße 1, 65232 Taunusstein, erhoben.

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt am Main.

Er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB.

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126 b BGB zu erklären und anhand des Mietspiegels zu begründen. Für den Frankfurter Mietspiegel als qualifiziertem Mietspiegel wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die Merkmale des Mietspiegels, die für die betreffende Wohnung zutreffen, sind auch dann dem Mieter mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung sich auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Die in der *Tabelle 1* aufgeführten Basismieten sind Nettomieten pro m² und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) darstellen.

TEILINKLUSIVMIETE

In einigen Verträgen werden keine oder nur ein Teil der anfallenden Betriebs- und Nebenkosten (Umlagen) gesondert abgerechnet und ein anderer Teil wird mit der Miete abgegolten. Früher konnten bei einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebs- und Nebenkosten an der Miete die in der *Tabelle Betriebskosten* aufgeführten Betriebskostenmittelwerte herangezogen werden. Nach Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind jedoch die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen. Die in der *Tabelle Betriebskosten* aufgeführten Werte geben daher nur einen Hinweis auf die Angemessenheit der Kostenansätze. Es ist jedoch zu beachten, dass im Einzelfall die angemessenen Kosten nicht unbedeutend von dem Durchschnittswert abweichen können.

BETRIEBSKOSTEN

Zu den Betriebs- und Nebenkosten gehören insbesondere die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr), die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der Heizung, der Warmwasserversorgung, des Aufzuges (ohne Reparaturkosten), der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Hauswerts, der Gemeinschaftsantenne, der Gebühren für Kabelfernsehen und die Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen. Einzelheiten sind der Betriebskostenverordnung, die im Anhang abgedruckt ist, zu entnehmen.

ÜBERSICHT DER WOHLAGEN

Die Gebiete der sehr guten Lagen sind im Anhang in dem dort abgebildeten Stadtplan rot, die der gehobenen Lagen grün und die der mittleren/einfachen Lagen blau hinterlegt. Diese Lagen beruhen auf den Bewertungen des Gutachterausschusses, wobei die einfache und die mittlere Lage zusammengefasst wurden, da hier keine abweichenden Mieten feststellbar waren. Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung sind mit einer durchbrochenen roten Linie gekennzeichnet, für sie entfällt der Zuschlag für die gehobene oder sehr gute

Lage. Zusätzlich ist ein Innenstadt- bzw. innenstadtnaher Bereich gekennzeichnet, für den ein „Zentralitätszuschlag“ anfällt. Dieser Zuschlag für die „zentrale Lage“ ist mit der gehobenen oder sehr guten Wohnlage kombinierbar.

Für Erläuterungen zur Wohnlage ist das Amt für Wohnungswesen zuständig. Zur Bewertung nach der Bodenrichtwertkarte erteilt die beim Stadtvermessungsamt angesiedelte **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** Auskunft (**Tel. 212-36781**). Weitere Adressen und Telefonnummern befinden sich im Anhang am Ende des Mietspiegels.

HINWEISE

Das dem Mietspiegel zugrunde liegende Datenmaterial erfasst folgenden Wohnraum **nicht**:

- » Sozialwohnungen.
- » Wohnungen eines Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)heimes oder sonstigen Heimes, in dem zusätzlich Leistungen des Vermieters, z.B. Verpflegung oder Betreuung, gewährleistet werden. Hierzu gehören auch Wohnheime.
- » Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch der Wohnung eingegangen wurden (z.B. Ferienwohnungen).
- » Untermietverhältnisse in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung.
- » Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.
- » Penthouse-Wohnungen.
- » Split-Level-Wohnungen.
- » Einfamilienhäuser, soweit sie keine Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von höchstens 100 qm und einem Baujahr bis 1977 sind.

Der Mietspiegel findet keine unmittelbare Anwendung auf möblierten Wohnraum. Die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnraum ist in der Weise zu ermitteln, dass der Leerraummiete anhand des Mietspiegels ein angemessener Zuschlag für die Möblierung zugefügt wird.

DIENST- UND WERKSWOHNUNGEN

Die Analyse der Mietspiegelstichprobe hat ergeben, dass Dienst- und Werkswohnungen zu einem günstigeren Mietpreis vermietet werden. Die Preisdifferenz zu vergleichbaren Wohnungen beträgt im Mittel 0,81 € je qm.

LAUFZEIT DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel 2014, Stand April 2013, läuft vom 01.06.2014 bis zum 31.05.2016.

TABELLE

Betriebskosten

Die Tabelle enthält Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

BETRIEBSKOSTEN IN € PRO M ² UND MONAT	MITTELWERT	SPANNE
• Wasser/Abwasser	0,34	0,19 – 0,51
• Straßenreinigung	0,08	0,03 – 0,14
• Müllabfuhr	0,30	0,20 – 0,43
• Grundsteuer	0,18	0,07 – 0,33
• Sach- und Haftpflicht-Versicherung	0,15	0,06 – 0,22
• Schornsteinfeger (soweit nicht bei den Heizkosten)	0,06	0,03 – 0,09
• Hausbeleuchtung	0,06	0,02 – 0,11
• Aufzug	0,12	0,03 – 0,19
• Waschmaschine	0,09	0,06 – 0,14
• Hauswart	0,16	0,06 – 0,27
• Gartenpflege	0,09	0,03 – 0,13
• Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,16	0,08 – 0,22
• Schnee- und Eisbeseitigung	0,04	0,02 – 0,06
• Wartung von Etagenheizung/Einzelöfen/ Warmwassergeräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,13	0,07 – 0,19
• Heizung / Warmwasser	1,20	0,70 – 1,51
• Gemeinschaftsantenne (Kosten je Wohnung)	8,01	4,16 – 11,22
• Kabelanschluss (Kosten je Wohnung)	10,53	5,00 – 14,50
• Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)	5,99	1,93 – 10,81

HINWEIS

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die im Einzelfall nicht unbeträchtlich nach oben oder unten abweichen können. Insbesondere können die Heizungs- und Warmwasserkosten in Abhängigkeit vom Verbrauch (milder oder strenger Winter) in ihrer Höhe stark schwanken. Daher wurden zu den durchschnittlichen Betriebskosten zusätzlich Spannenergebnisse angegeben. Die ausgewiesene Spanne umfasst zwei Drittel der bereinigten Datenwerte.

MODERNISIERTER WOHNRAUM

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde.

Wenn ein Haus bzw. eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist dies entsprechend § 17 II. WoBauG bzw. nunmehr § 16 Abs. 1 WoFG in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte (vgl. BFH v. 28.04.1992, Az.: IX R 130/86 und BFH v. 31.03.1992, Az.: IX R 175/87, DWW 1992, 285 ff.)

TABELLE 1 Durchschnittliche Basis-Nettomiete

Durchschnittliche Basis-Nettomiete in €/ m² und Monat nach Wohnungsgröße und Baualter

WOHNUNGS-GRÖSSE	BAUALTER BIS 1918	BAUALTER 1919 BIS 1948	BAUALTER 1949 BIS 1977	BAUALTER 1978 BIS 1994	BAUALTER 1995 BIS 2001	BAUALTER 2002 BIS 2013
15 m ²	16,18 €	15,97 €	15,78 €	16,30 €	16,49 €	16,89 €
20 m ²	13,39 €	13,18 €	12,99 €	13,51 €	13,69 €	14,09 €
25 m ²	11,71 €	11,50 €	11,31 €	11,83 €	12,02 €	12,42 €
30 m ²	10,60 €	10,38 €	10,20 €	10,71 €	10,90 €	11,30 €
35 m ²	9,80 €	9,59 €	9,40 €	9,92 €	10,10 €	10,51 €
40 m ²	9,20 €	8,99 €	8,80 €	9,32 €	9,51 €	9,91 €
45 m ²	8,73 €	8,52 €	8,34 €	8,85 €	9,04 €	9,44 €
50 m ²	8,36 €	8,15 €	7,96 €	8,48 €	8,67 €	9,07 €
55 m ²	8,06 €	7,85 €	7,66 €	8,18 €	8,36 €	8,76 €
60 m ²	7,80 €	7,59 €	7,41 €	7,92 €	8,11 €	8,51 €
65 m ²	7,59 €	7,38 €	7,19 €	7,71 €	7,89 €	8,30 €
70 m ²	7,40 €	7,19 €	7,01 €	7,52 €	7,71 €	8,11 €
75 m ²	7,24 €	7,03 €	6,85 €	7,36 €	7,55 €	7,95 €
80 m ²	7,10 €	6,89 €	6,71 €	7,22 €	7,41 €	7,81 €
85 m ²	6,98 €	6,77 €	6,58 €	7,10 €	7,29 €	7,69 €
90 m ²	6,87 €	6,66 €	6,47 €	6,99 €	7,18 €	7,58 €
95 m ²	6,77 €	6,56 €	6,38 €	6,89 €	7,08 €	7,48 €
100 m ²	6,69 €	6,47 €	6,29 €	6,81 €	6,99 €	7,39 €
105 m ²	6,61 €	6,39 €	6,21 €	6,73 €	6,91 €	7,31 €
110 m ²	6,53 €	6,32 €	6,14 €	6,65 €	6,84 €	7,24 €
115 m ²	6,47 €	6,26 €	6,07 €	6,59 €	6,77 €	7,18 €
120 m ²	6,41 €	6,20 €	6,01 €	6,53 €	6,71 €	7,11 €
125 m ²	6,35 €	6,14 €	5,95 €	6,47 €	6,66 €	7,06 €
130 m ²	6,30 €	6,09 €	5,90 €	6,42 €	6,61 €	7,01 €
135 m ²	6,25 €	6,04 €	5,85 €	6,37 €	6,56 €	6,96 €
140 m ²	6,21 €	6,00 €	5,81 €	6,33 €	6,51 €	6,92 €
145 m ²	6,17 €	5,95 €	5,77 €	6,29 €	6,47 €	6,87 €
150 m ²	6,13 €	5,92 €	5,73 €	6,25 €	6,43 €	6,84 €

BEISPIELRECHNUNG ZU TABELLE 1

*Beispiel: Die Ermittlung von Zwischenwerten

• Die Wohnungsgröße beträgt 68 m²	
• Das Baualter der Wohnung "bis 1918"	
m²	€
65 m ²	7,59 €
70 m ²	7,40 €
Differenz	-0,19 € für 5 m ² -0,038 € für 1 m ²
Die Differenz von 65 m ² zu 68 m ² beträgt 3 m²	
3 m² x -0,038 = -0,11 €	
Dieser Wert wird von 7,59 € abgezogen oder dazu gerechnet, je nach dem Vorzeichen des Wertes. Die Basisnettomiete für 68 m ² beträgt demnach 7,48 €/m² .	

Die *Tabelle 1* gibt zunächst die „Basis-Nettomiete“ nach Wohnungsgröße und Baualter wieder. Der für die konkrete Wohnung zutreffende Wert ist der Tabelle zu entnehmen und in *Tabelle 3* (Seite 13) zu übertragen.

Die „Basis-Nettomiete“ für Wohnungsgrößen, die zwischen den angegebenen Werten liegen, ist durch Interpolation* (Zwischenwertbildung) zu gewinnen. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist eine hinreichende Aussage über den Mietwert von Wohnungen unter **15 m²** nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen über **150 m²**.

TABELLE 2

Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE** zur „Basis-Nettomiete“ in €/m²

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
	Raum für die eigene Berechnung	
» GRUNDAUSSTATTUNG		
Einfache Grundausstattung: Innentoilette(n), Badezimmer, Elektro- oder Gaseinzelöfen mit zentraler Gasversorgung, Warmwasser in Küche und Bad vorhanden		-0,44 €
Sehr einfache Grundausstattung: Außentoilette ODER fehlendes Badezimmer ODER sog. Frankfurter Bad ODER fehlende Heizung ODER Holz-/Kohle-/Öleinzellöfen ODER Warmwasser in Küche oder Bad fehlt		-1,03 €
2 oder mehr Merkmale der sehr einfachen Grundausstattung		-1,74 €
» WOHNUNGSTYP		
Appartement oder 2-Zimmer-Wohnung mit integrierter Küche*	0,74 €	
3- oder mehr Zimmer-Wohnung sowie Einfamilienhäuser mit integrierter Küche*	1,09 €	
* der Küchenbereich ist Teil eines Wohnraums oder bildet zusammen mit dem Wohnraum eine räumliche Einheit – keine sog. Wohnküche – und hat die Größe und Funktionalität eines separaten Küchenraums mit Wasser-, Abwasser- und Gas- oder Stromanschluss		
» GRUNDRISSGESTALTUNG		
Größter Wohnraum 30 m² und größer. Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume.	0,25 €	
Kleinsten Wohnraum 9 m² und kleiner (kein Abstellraum). Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume und ist kleiner als 70 m ² .		-0,28 €
» BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG		
Mindestens zwei räumlich getrennte Toiletten innerhalb der Wohnung vorhanden	0,44 €	
Zwei oder mehr Badezimmer	0,84 €	
Mindestens ein Badezimmer mit Badewanne und separater Duschwanne	0,40 €	
Grundlegende Modernisierung des Badezimmers seit 2005 in Gebäuden mit Baualter bis 1984	0,30 €	
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:		

ERLÄUTERUNG

Die Zuschläge für

- Wohnungs-/Haustyp,
- Grundrissgestaltung,
- Bad- und Sanitär-ausstattung und
- sonstige Merkmale

sind nur dann gerechtfertigt, wenn sich die Wohnung insgesamt in einem ordnungsgemäßen Allgemeinzustand befindet.

Der Mietspiegel gilt auch für **Reihenhäuser** bis Baujahr 1977 und einer Wohnfläche von höchstens 100 qm.

Merkmale müssen grundsätzlich vom Vermieter gestellt sein.

Zuschläge können kombiniert werden.

Falls 2 Bäder vorhanden sind, gelten die Badzuschläge nur für das besser ausgestattete Bad.

FORTSETZUNG TABELLE 2

Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur „Basis-Nettomiete“ in €/m ²	ZUSCHLÄGE		ABSCHLÄGE	
	Raum für die eigene Berechnung			
Übertrag Zuschläge und Abschläge von Seite 9:		<input type="text"/>		<input type="text"/>
» BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG				
Komfortable Badausstattung: Das Badezimmer ist an der schmalsten Stelle mindestens 3,00 m breit. Außerdem verfügt es über eine Eckbadewanne, Badewanne in Sonderbauform (z.B. Doppelbadewanne, freistehende moderne Wanne und/oder Rundbadewanne) oder eine Badewanne sowie eine separate Duschwanne im selben Raum. Weiter muss mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein: Fußbodenheizung, Badewanne mit Komfortausstattung (z.B. Luftsprudler, Massagedüsen, Whirlpoolfunktion), Doppelwaschbecken oder zweites Waschbecken, Installationen in Vorwände integriert, Verwendung von Naturstein (z.B. Granit, Schiefer oder Marmor)	1,66 €			
KEINE Abdeckung des Spritzwasserbereiches mit hochwertiger Badezimmeroberfläche (keine keramischen Fliesen oder Natursteine, keine glatten und feuchteunempfindlichen, i.d.R. fugenlose Beschichtungen, kein glatter Feinputz oder gespachtelte Flächen)			-0,90 €	
» WEITERE MERKMALE				
Terrasse, Wintergarten oder alleinige Nutzung eines Gartens - abgegrenzte Grün- und/oder Nutzfläche, kein Abstandsgrün zwischen Wohngebäuden -, gilt nicht bei Reihenhäusern	0,44 €			
Balkon, Loggia, Dachterasse, Terrasse oder Wintergarten vorhanden. Mindesttiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 1,00 Meter	0,19 €			
Balkon, Loggia oder Dachterasse mit einer Mindesttiefe (kürzere Seite) von 2,50 Meter	0,62 €			
Zwei und mehr Balkone / Loggien / Dachterrassen / Terrassen / Wintergärten vorhanden	0,86 €			
Bodenbeläge: In über 50% der Wohn-/ Schlafräume liegen Echtholzparkett, Massivholzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine oder keramische Bodenfliesen / Platten. Der Fußboden muss sich in einem guten Zustand befinden. Der Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem restaurierten Altbau	0,72 €			
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:		<input type="text"/>		<input type="text"/>

ERLÄUTERUNG

Abschlag gilt nur für Wohnungen mit Badezimmer.

Die Zuschläge können kombiniert werden, gelten jedoch nur für einen Freisitz, Wintergarten, Gartennutzung

FORTSETZUNG TABELLE 2

Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE** zur „Basis-Nettomiete“ in €/m²

Übertrag **Zuschläge** und **Abschläge** von Seite 10:

» WEITERE MERKMALE

Restaurierter Altbau: Das Gebäude muss 1918 oder früher errichtet worden sein UND eine Stilfassade UND originales Echtholzparkett oder originale Massivholzdielen in über 50% der Wohn-/Schlafräume in gutem Zustand aufweisen. Außerdem muss die Wohnung mindestens eines der folgenden Merkmale aufweisen:

Altbautür (Tür mit profiliertem Türblatt, bestehend aus einem Massivholzrahmen mit dazwischenliegenden, kassettenartig eingesetzten Holz- oder Glaselementen. Die Oberfläche ist lackiert oder massives Naturholz. Kein glattes, homogenes Türblatt mit ggf. einzelner Glaseinsatz. Kein Holzfurnier oder Kunststoffbeschichtung mit Holzimitat), **Flügeltür** (Flügel- oder eine 2-teilige Schiebetür (keine Falttüren)), stilgerechte **Heizkörperverkleidungen**. Der Zuschlag ist **nicht** kombinierbar mit dem hochwertigen Fußboden.

0,71 €

Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen

0,37 €

In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume **auf Putz liegende** unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektro**leitungen** bzw. -installationen. Unberücksichtigt bleiben kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen innerhalb von Heizkörpernischen, Fußboden-/Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen, Versorgungsschächte oder Kabel-/Leitungskanäle, soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäude-/Wandbestandteil erkennbar sind – d.h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen – und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.

-0,47 €

Raumhöhe überwiegend unter 2,40 m (ohne Dachgeschoss)

-0,37 €

ZWISCHENSUMME **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**:

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
	Raum für die eigene Berechnung	
Übertrag Zuschläge und Abschläge von Seite 10:		
» WEITERE MERKMALE		
Restaurierter Altbau: Das Gebäude muss 1918 oder früher errichtet worden sein UND eine Stilfassade UND originales Echtholzparkett oder originale Massivholzdielen in über 50% der Wohn-/Schlafräume in gutem Zustand aufweisen. Außerdem muss die Wohnung mindestens eines der folgenden Merkmale aufweisen:		
Altbautür (Tür mit profiliertem Türblatt, bestehend aus einem Massivholzrahmen mit dazwischenliegenden, kassettenartig eingesetzten Holz- oder Glaselementen. Die Oberfläche ist lackiert oder massives Naturholz. Kein glattes, homogenes Türblatt mit ggf. einzelner Glaseinsatz. Kein Holzfurnier oder Kunststoffbeschichtung mit Holzimitat), Flügeltür (Flügel- oder eine 2-teilige Schiebetür (keine Falttüren)), stilgerechte Heizkörperverkleidungen . Der Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem hochwertigen Fußboden.	0,71 €	
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen	0,37 €	
In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume auf Putz liegende unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektro leitungen bzw. -installationen. Unberücksichtigt bleiben kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen innerhalb von Heizkörpernischen, Fußboden-/Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen, Versorgungsschächte oder Kabel-/Leitungskanäle, soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäude-/Wandbestandteil erkennbar sind – d.h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen – und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.		-0,47 €
Raumhöhe überwiegend unter 2,40 m (ohne Dachgeschoss)		-0,37 €
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE :		

ERLÄUTERUNG

Zur „Stilfassade“ finden Sie Beispiele und eine Beschreibung auf Seite 14

FORTSETZUNG TABELLE 2

Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

ERLÄUTERUNG

Die Gebiete der sehr guten Lagen sind im Anhang in dem dort abgedruckten Stadtplan **rot**, die der gehobenen **grün** und die der mittleren **blau** hinterlegt. Die zentrale Lage ist schraffiert gekennzeichnet.

Wohnungen an Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung gelten als mittlere Lage, hier ist der Zuschlag für sehr gute oder gehobene Lage nicht vorzunehmen. Der Zuschlag für die zentrale Lage bleibt unberührt.

Auskünfte zu Wohnlagen erteilt das Amt für Wohnungswesen, Tel.: (069) 212 - 40045 oder (069) 212 - 34703

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE** zur „Basis-Nettomiete“ in €/m²

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
	Raum für die eigene Berechnung	
Übertrag Zuschläge und Abschläge von Seite 11:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
» ENERGETISCHE MERKMALE		
2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995, U-Wert 1,8 bis 0,9*)	0,48 €	
3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ("Passivhausfenster", U-Wert unter 0,9*)	0,74 €	
* Häufig kann der U-Wert dem Prüfstempel in der Innenseite der Verglasung entnommen werden.		
» WOHLNAGE		
Sehr gute Wohnlage	1,59 €	
Gehobene Wohnlage	0,31 €	
Mittlere/einfache Wohnlage	- €	
Zentrale Lage (mit gehobener oder sehr guter Wohnlage kombinierbar)	0,99 €	
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE :	<input type="text"/>	<input type="text"/>
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE :	<input type="text"/>	
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE :	-	<input type="text"/>
SUMME ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE aus Tab. 2 =		<input type="text"/>

Bitte in *Tabelle 3* auf Seite 13 eintragen. 

TABELLE 3

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in € / m² und Monat

Übertrag aus TABELLE 1 Basis-Nettomiete	€	<input type="text"/>
Übertrag aus TABELLE 2 Zuschläge abzüglich Abschläge	+ / - €	<input type="text"/>
SUMME (ortsübliche Vergleichsmiete per m ²)	= €	<input type="text"/>

Erst durch das Zusammenfügen der Ergebnisse aus den *Tabellen 1 und 2* ergibt sich der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete per m² für die jeweils zu beurteilende Wohnung.

Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)		
<input type="text"/>	x	<input type="text"/>
Summe TABELLE 3 in €		Wohnfläche m ²
	=	<input type="text"/>
		ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat

SPANNEN

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden.

Ein Abweichen nach oben oder unten von der Summe, die sich aus *Tabelle 3* ergibt, ist daher gerechtfertigt,

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

Andere nicht aufgeführte Merkmale (im vorbezeichneten Standard) rechtfertigen **keinen** zusätzlichen Spannennzu- oder -abschlag.

Der Spannennzu- oder -abschlag, der sich – wenn zutreffend – zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der *Tabelle 2* ergibt, darf insgesamt **15%** der Nettomiete **nicht über- bzw. unterschreiten**.

ERLÄUTERUNG ZUR STILFASSADE

Eine „Stilfassade“ im Sinne des Mietspiegel-Merkmals „Restaurierter Altbau“ liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- » Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr bis 1918 mit mindestens einer, der Straße oder einem öffentlichen Platz zugewandten Fassade, die über alle Geschoße mit zeittypisch gestalterischen, repräsentativen Schmuckelementen versehen ist.
- » Schmuckelemente im Sinne dieses Merkmals sind dekorative Bestandteile der Fassade, die über die bautechnische Grundfunktion der Fassade hinaus im Zusammenwirken plastischer Gliederungselemente (vor- und rückspringende horizontale oder vertikale Fassadengliederungen, Zierelemente wie Säulen, Fenstergiebel, Stuckdekore), ggf. ergänzt durch farbige Akzente oder dekorativ eingesetzte Natursteinelemente, ein repräsentatives Erscheinungsbild vermitteln, das für die Epochen (Historismus, Jugendstil, Neoklassizismus oder deren Mischformen) der Errichtungszeit typisch ist.
- » Die Schmuckelemente müssen original oder im originalen Erscheinungsbild vorliegen. Nachträglich hergestellte stilistisch reduzierte, oder nur durch farbige Gestaltung angedeutete Schmuckelemente oder originalgetreue Schmuckelemente, die nur in einem Teil der Fassade (z.B. Erdgeschoss) vorhanden sind, sind nicht ausreichend.
- » Farbige oder durch Materialwechsel (z.B. Sandsteinfassung) akzentuierte Sockel, Fensterleibungen oder Fensterstürze allein reichen nicht aus, um der Definition der Stilfassade zu genügen.



Beispiele für
Stilfassaden



Keine
Stilfassaden

HILFEN UND ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN



MIETRECHTLICHE BERATUNGSTELLE BEIM AMT FÜR WOHNUNGSWESEN DER STADT FRANKFURT AM MAIN	» Adickesalle 67-69 60322 Frankfurt am Main » Tel. (069) 212 - 40046 » Fax. (069) 212 - 32741 » www.wohnungsamt.frankfurt.de » E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de
---	--

Die folgenden Vereinigungen sind in der Mietspiegelkommission vertreten und beraten ihre Mitglieder:

VEREINIGUNG DER HAUS-, GRUND- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER FRANKFURT AM MAIN E.V.	» Grüneburgweg 64 60322 Frankfurt am Main » Tel. (069) 959291-0; Fax (069) 959291-11 » www.haus-grund.org » E-Mail: willkommen@haus-grund.org
VEREINIGUNG DER HAUS-, GRUND- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER BERGEN-ENKHEIM U. UMGEBUNG E.V.	» Am Villaberg 4 60388 Frankfurt am Main » Tel. und Fax (06109) 2 10 64 » www.hausundgrundhessen.de
VdW SÜDWEST – VERBAND DER SÜDWESTDEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT E.V.	» Franklinstraße 62 60486 Frankfurt am Main » Tel. (069) 970 65 01; Fax (069) 970 65-199 » www.vdwsuedwest.de » E-Mail: kontakt@vdwsuedwest.de
DMB MIETERSCHUTZVEREIN FRANKFURT AM MAIN E.V.	» Eckenheimer Landstraße 339 60320 Frankfurt am Main » Tel. (069) 5601057-0; Fax (069) 568940 » www.mieterschutzverein-frankfurt.de » E-Mail: info@msv-frankfurt.de
DMB MIETERBUND FRANKFURT E. V.	» Zeil 46 60313 Frankfurt am Main » Tel. (069) 28 00 50; Fax (069) 1 31 02 82 » www.mieterbund-frankfurt.de » E-Mail: mieterbund-frankfurt@t-online.de
MIETERBERATUNG FRANKFURT E.V.	» Petterweilstraße 44 h 60385 Frankfurt am Main » Tel. (069) 45 10 86; Fax (069) 45 10 87 » www.mieterberatung-frankfurt.de » E-Mail: service@mieterberatung-frankfurt.de
MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT E.V.	» Große Friedberger Straße 16-20 60313 Frankfurt am Main » Tel. (069) 28 35 48; Fax (069) 29 63 30 » www.mhm-ffm.de » E-Mail: post@mhm-ffm.de

DIE ARBEITSBEREICHE DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN

- » Adickesallee 67 - 69
- » 60322 Frankfurt am Main
- » E-Mail: info.amt64@stadt-frankfurt.de
- » www.wohnungsamt.frankfurt.de

ANFAHRTSBESCHREIBUNG

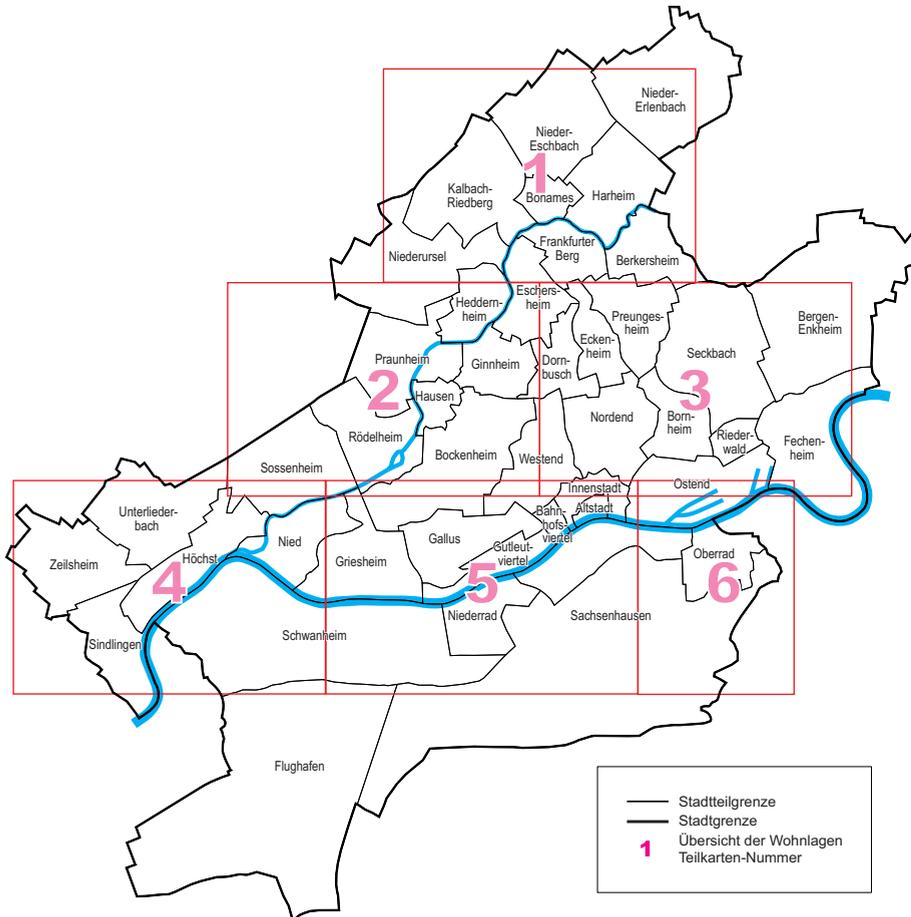
- » RMV U1, U2, U3, U8
- » Bus 32, 64
- » Haltestelle: Miquel-/Adickesallee /
Polizeipräsidium

WOHNEN IST UNSER THEMA

<p>SERVICE-CENTER Tel. (069) 212 – 3 47 42 Fax. (069) 212 – 3 79 48</p>	<p>» Zentrale Anlaufstelle für Fragen rund um das Wohngeld und die Registrierung für und Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen.</p>
<p>WOHNUNGSVERMITTLUNG Tel. (069) 212 – 3 05 60</p>	<p>» Hier werden Wohnungssuchende für geförderte Wohnungen registriert und an Wohnungsunternehmen vermittelt. Eine Registrierung ist an bestimmte Voraussetzungen – u.a. das Einhalten von Einkommensgrenzen – gebunden.</p>
<p>WOHNRAUMVERSORGUNG (ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN) Tel. (069) 212 – 7 07 00 E-Mail: info@schlauvermieter.de www.schlauvermieter.de</p>	<p>» Das Amt für Wohnungswesen erwirbt von Eigentümern das Recht, für deren freie Mietwohnungen Mieter vorzuschlagen. Im Rahmen dieses Programms vermieten Eigentümer Wohnraum an weniger einkommensstarke Haushalte zu einer vergünstigten Miete und erhalten als Ausgleich attraktive Subventionen.</p>
<p>WOHNGELD Tel. (069) 212 – 4 71 00 E-Mail: wohnungswirtschaft.wohngeld@stadt-frankfurt.de</p>	<p>» Die Wohngeldbehörde prüft, ob Anspruch auf staatlichen Miet- / Lastenzuschuss besteht. Die Höhe des Wohngelds richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen des Haushalts und der berücksichtigungsfähigen Miete.</p>
<p>MIETRECHTLICHE BERATUNG Tel. (069) 212 – 4 00 46 E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de</p>	<p>» Beratung in allen mietrechtlichen Fragen, insbesondere Mieterhöhung, Umlagen, Kündigung u.a. (Einkommensgrenze 2.150,- € netto monatlich zuzüglich 650,- € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen).</p>
<p>WOHNRAUMERHALTUNG (MÄNGEL / ÜBERBELEGUNG) Tel. (069) 212 – 3 14 31 E-Mail: wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de</p>	<p>» Ist ein Hausbesitzer nicht bereit, Mängel am Haus oder in der Wohnung, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, zu beseitigen, kann das Amt die Mängelbeseitigung auf Kosten des Eigentümers veranlassen. Eine Überbelegung liegt vor, wenn in Wohnungen oder Wohnräumen weniger als 9 qm pro Person zur Verfügung stehen. Das Amt ergreift Maßnahmen, um die ordnungsgemäße Nutzung herzustellen.</p>
<p>WOHNRAUMERHALTUNG (MIETPREISÜBERHÖHUNG / MAKLERVERSTÖSSE) Tel. (069) 212 – 3 14 31 E-Mail: wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de</p>	<p>» Hier wird geprüft, ob Mieten übersteuert sind (in der Regel bei mehr als 20% über der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel) und es wird versucht, möglichst schon auf gutlichem Weg zu erreichen, dass der Vermieter eine entsprechende Preisreduzierung vornimmt. Auch überhöhte Maklergebühren sowie das Makeln ohne Auftrag stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.</p>
<p>MIETSPIEGEL / WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG Tel: (069) 212 – 4 00 45</p>	<p>» Das Amt betreut die Erstellung des Frankfurter Mietspiegels, der die Richtschnur für die Feststellung der angemessenen Miete ist. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Frankfurt wird in regelmäßigen Berichten dargestellt.</p>

TEILKARTEN-ÜBERSICHT WOHNLAGEN FRANKFURT AM MAIN

NACH BODENRICHTWERTKARTE 2012

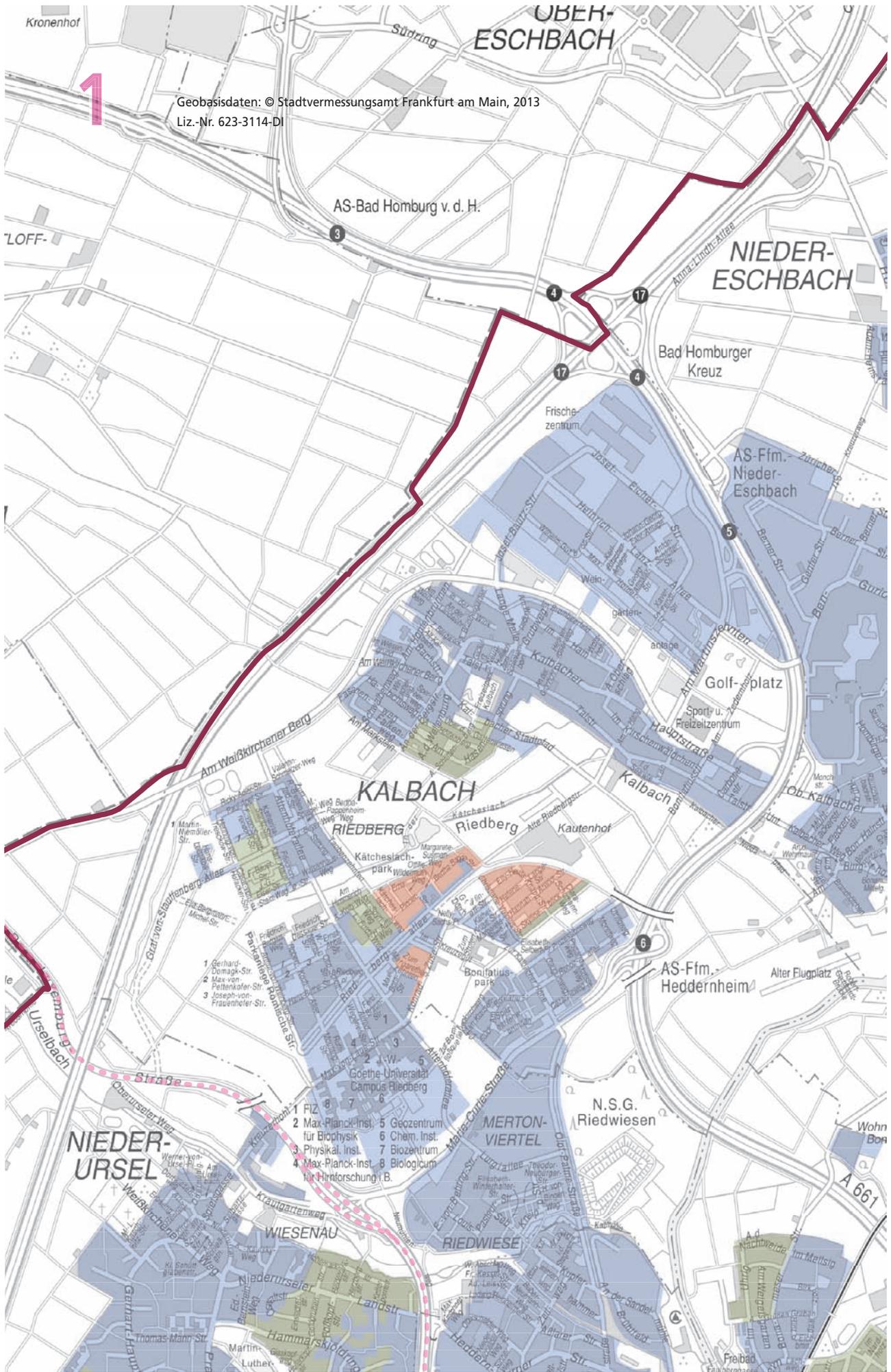


GEOBASISDATEN: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2013 | Liz.-Nr. 623-3114-DI

QUELLE: Mietspiegel 2014, Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main

ZEICHENERKLÄRUNG

- sehr gute Wohnlagen
- gehobene Wohnlagen
- mittlere, einfache oder sehr einfache Wohnlagen
- sonstige Bebauung (z.B. Gewerbe) - Wohnhäuser in dieser Lage entsprechen der einfachen Wohnlage
- zentrale Wohnlagen
- Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung
Wohnungen an Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung erhalten keinen Zuschlag für gehobene oder sehr gute Wohnlagen



Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2013
Liz.-Nr. 623-3114-DI

AS-Bad Homburg v. d. H.

NIEDER-ESCHBACH

Bad Homburger Kreuz

AS-Fm. Nieder-Eschbach

Golfplatz

KALBACH

RIEDBERG

AS-Fm. Hedderheim

N.S.G. Riedwiesen

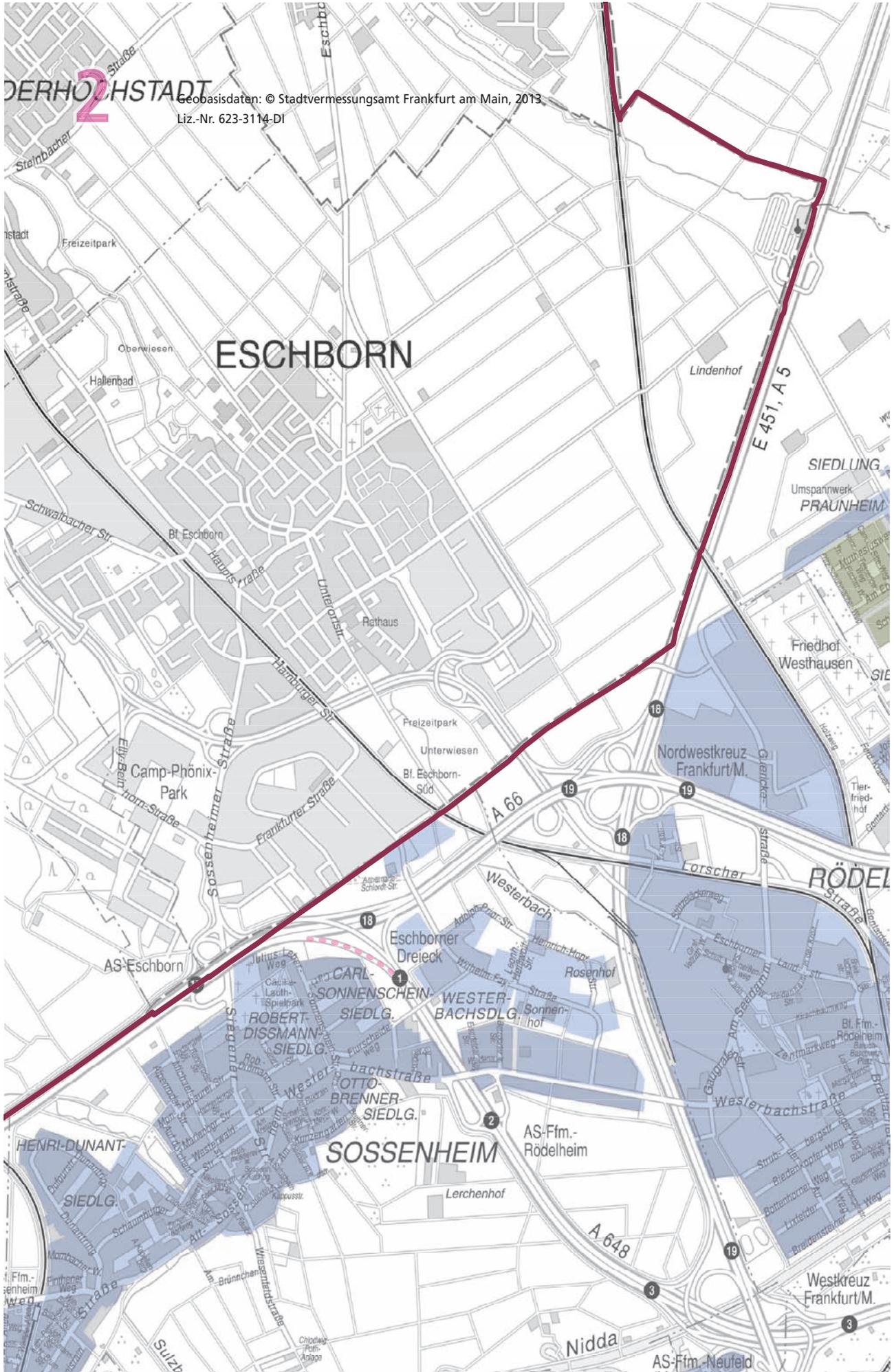
NIEDER-URSEL

MERTON-
VIERTEL

WIESENÄU

RIEDWIESE

- 1 FIZ
- 2 Max-Planck-Inst. für Biophysik
- 3 Physikal. Inst.
- 4 Max-Planck-Inst. für Hirnforschung (B.)
- 5 Geozentrum
- 6 Chem. Inst.
- 7 Biozentrum
- 8 Biologikum



DERHO 2 HSTADT

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2013
Liz.-Nr. 623-3114-DI

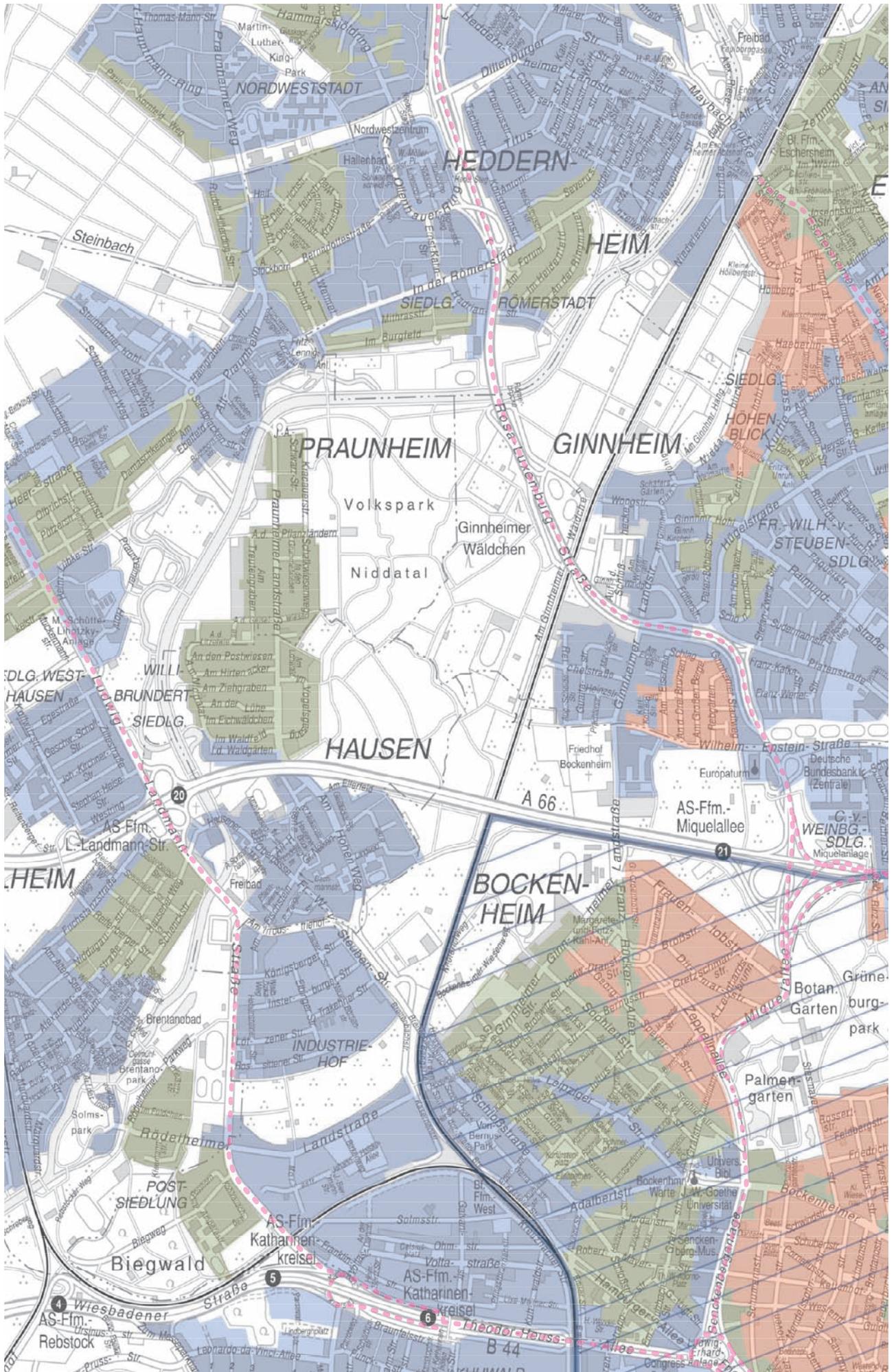
ESCHBORN

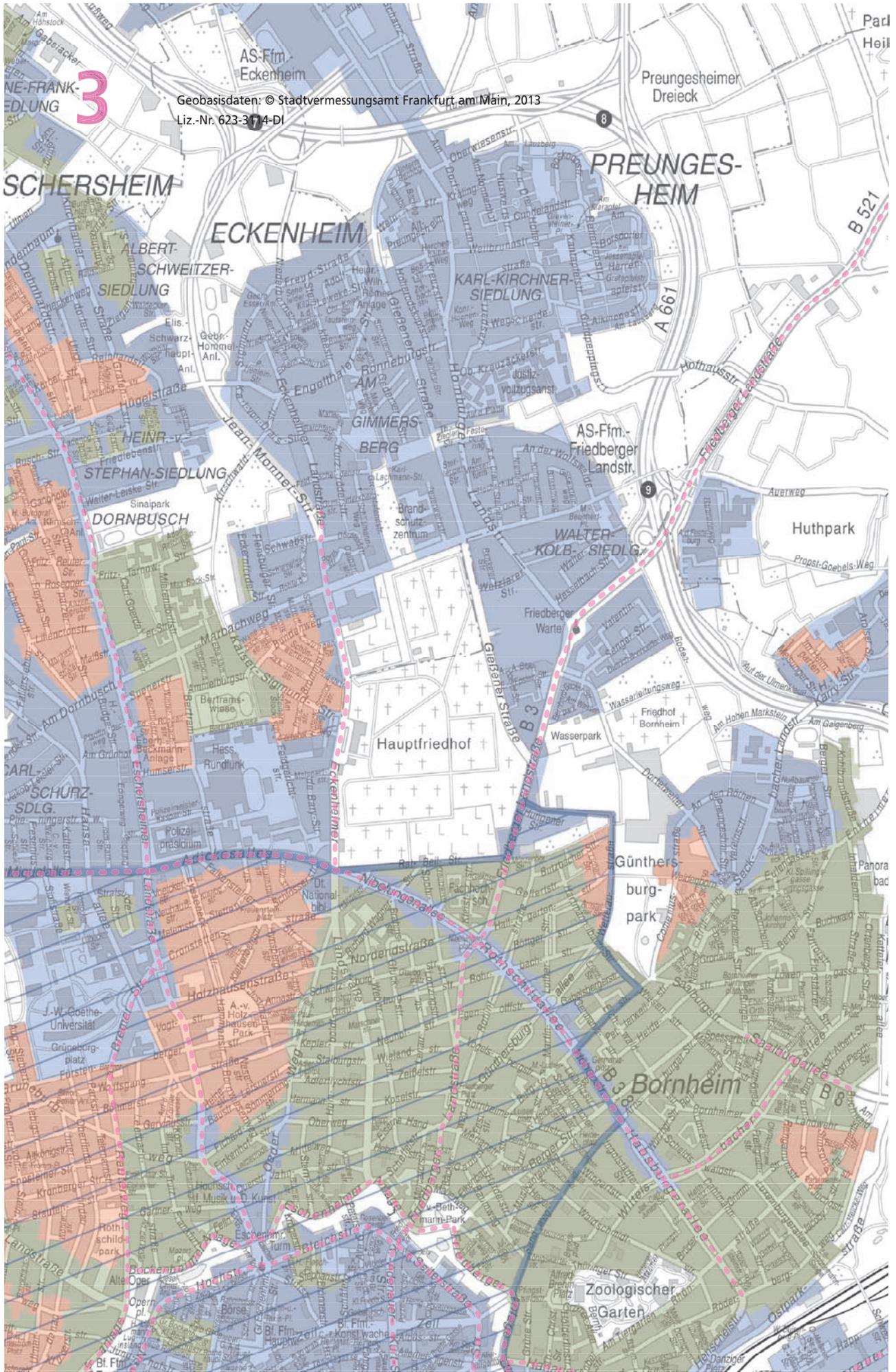
SOSENHEIM

E 451, A 5

RÖDEL

AS-Fm.-Neufeld





3

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2013
Liz.-Nr. 623-3174-DI

SCHERSHEIM

ECKENHEIM

PREUNGESHEIM

ALBERT-SCHWEITZER-SIEDLUNG

KARL-KIRCHNER SIEDLUNG

STEPHAN-SIEDLUNG

DORNBUSCH

GIMMERSBERG

AS-Film-Friedberger Landstr.

WALTER-KOLB-SIEDLUNG

Hauptfriedhof

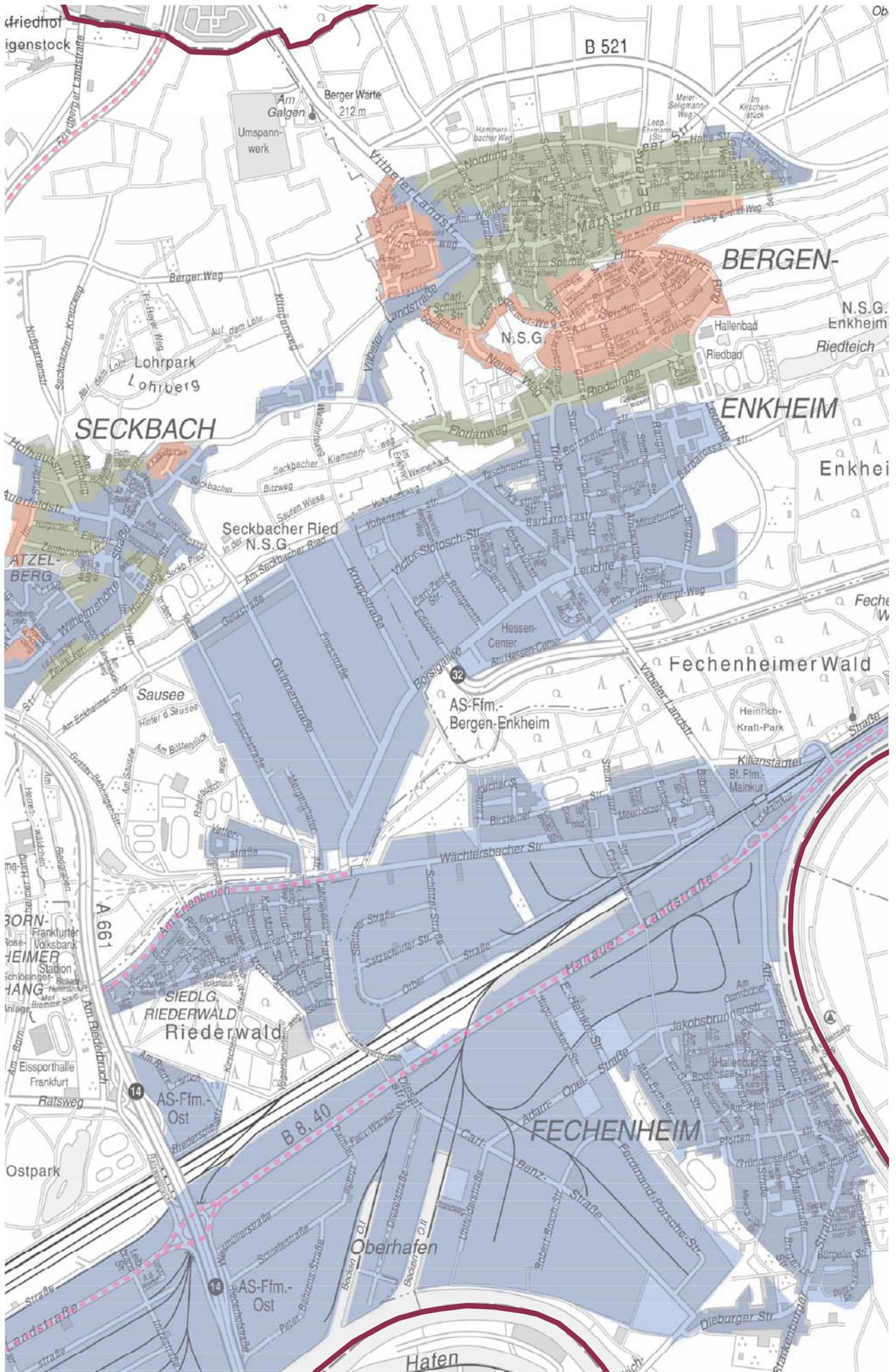
WALTER-KOLB-SIEDLUNG

Huthpark

Güntherpark

Bornheim

Zoologischer Garten



Friedhof
igenstock

B 521

Berger Warte
212 m

Am
Galgen

Umspann-
werk

Lohrpark
Lohrberg

SECKBACH

BERGEN-

N.S.G.
Enkheim

Riedteich

ENKHEIM

Enkhei

Seckbacher Ried
N.S.G.

ATZEL-
BERG

Fechenheimer Wald

AS-Fm.-
Bergengemeinschaft

A 661

BORN-

HEIMER

HANG

SIEDLG
RIEDERWALD
Riederwald

AS-Fm.-
Ost

B 8.40

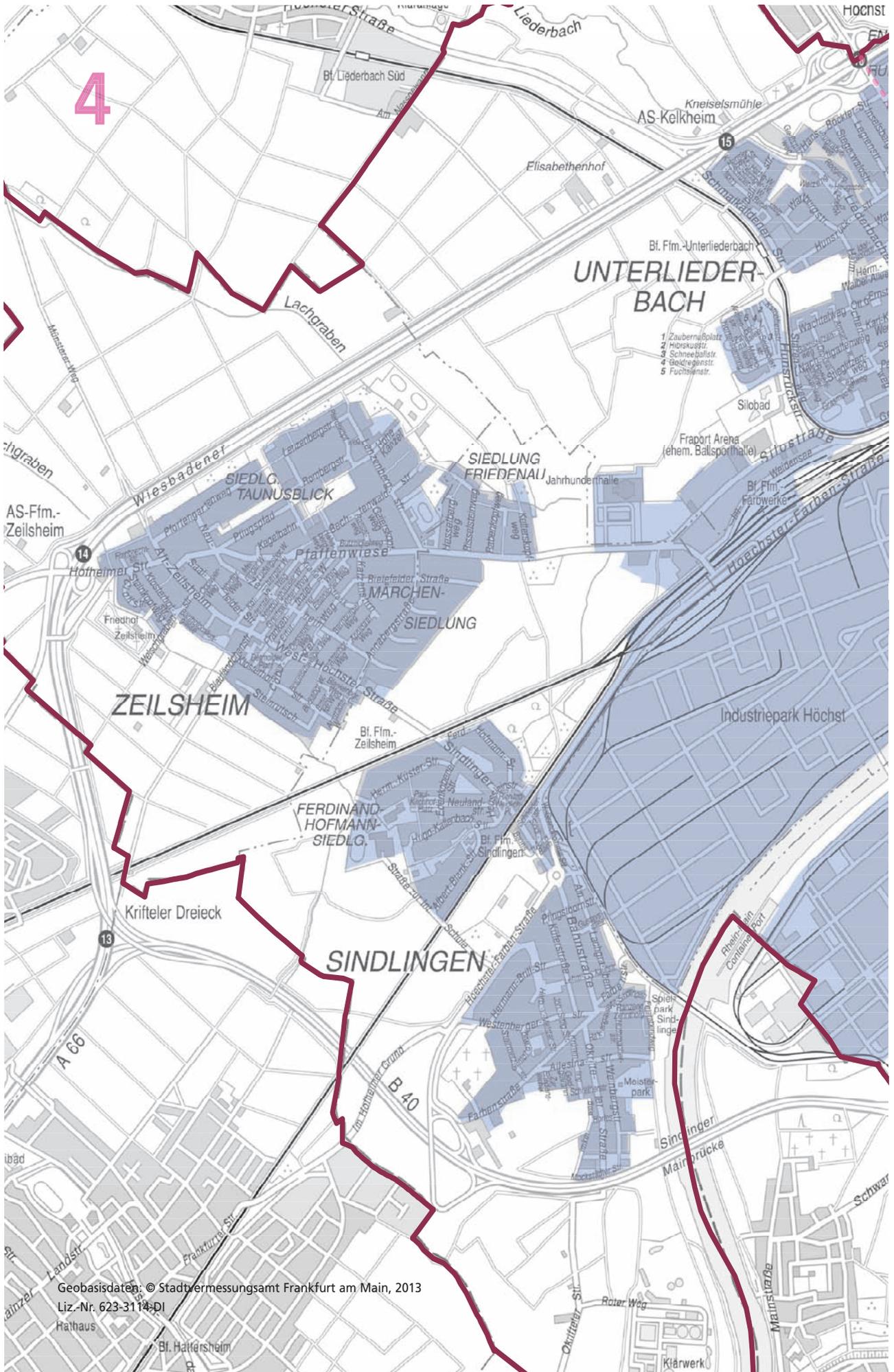
FECHENHEIM

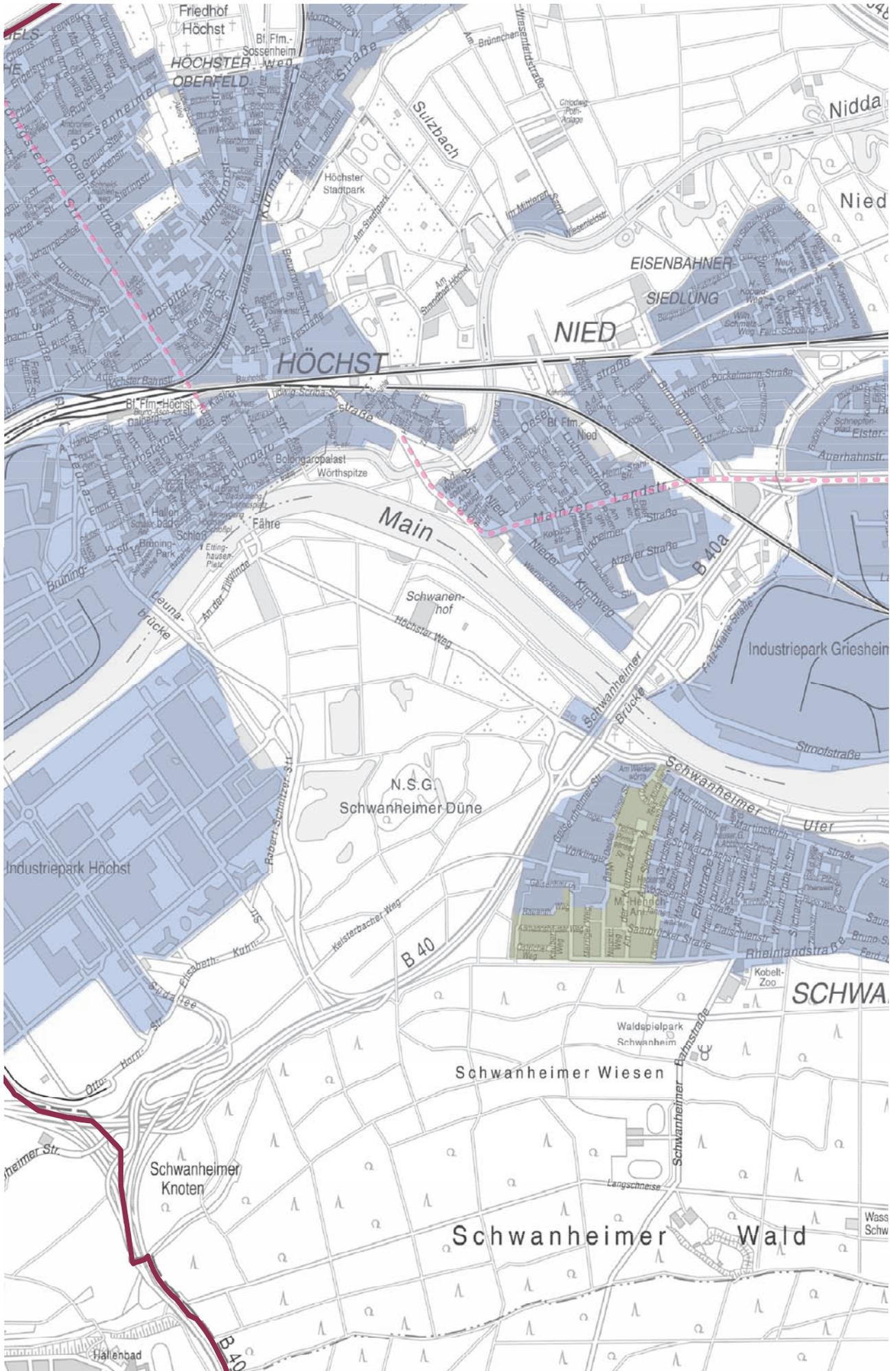
Ostpark

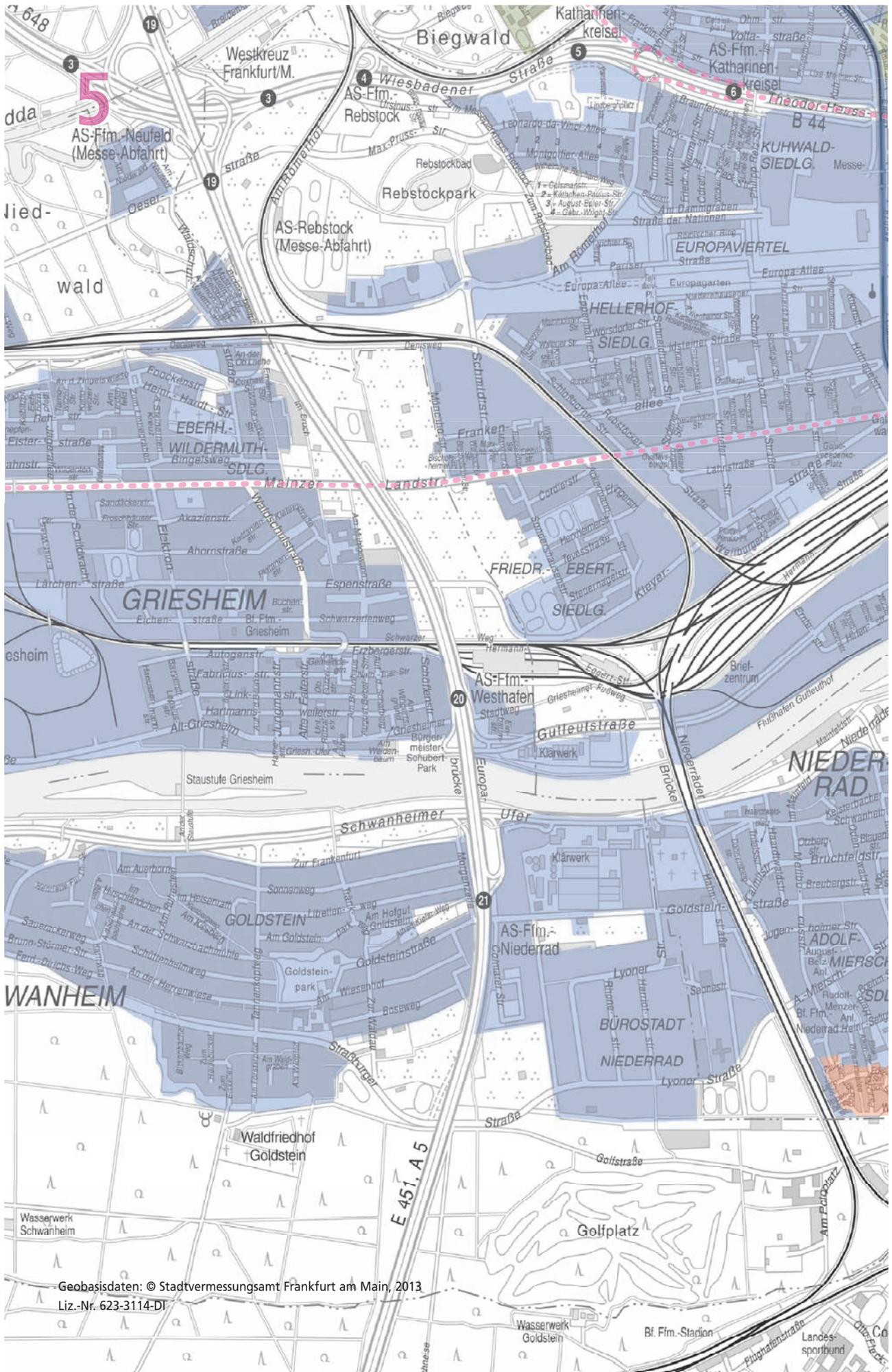
Oberhafen

AS-Fm.-
Ost

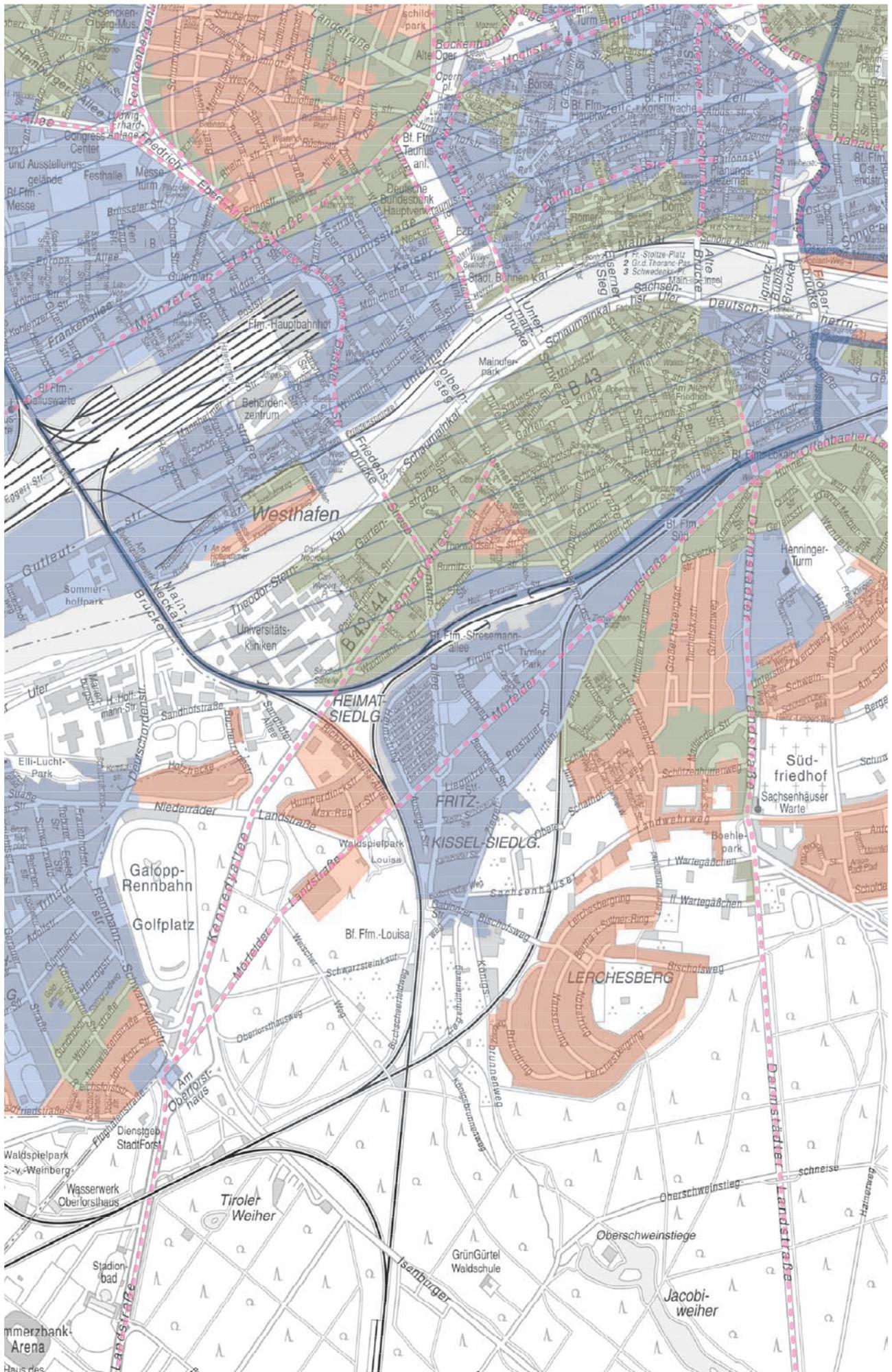
Hafen

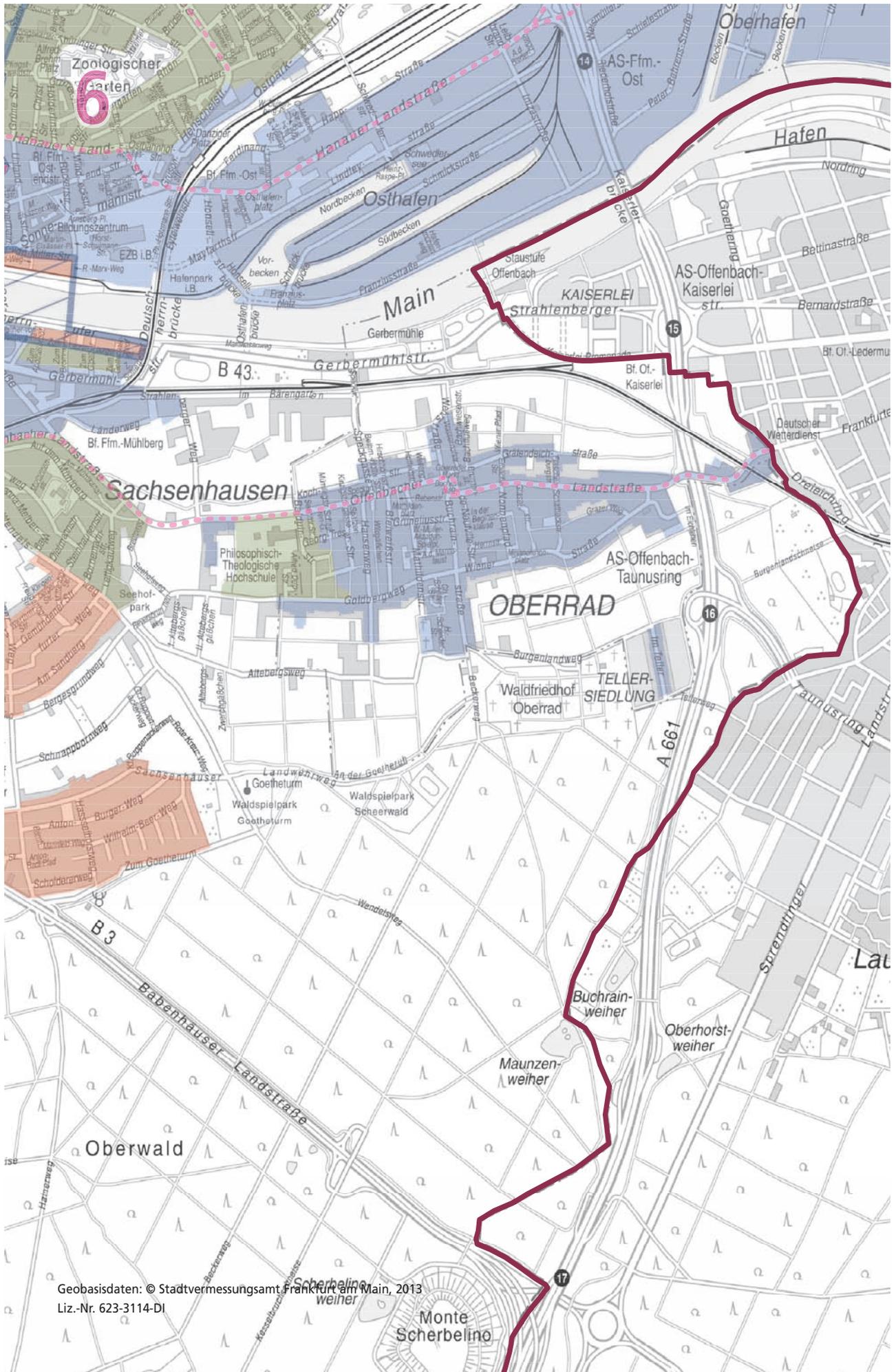






Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2013
Liz.-Nr. 623-3114-DI





Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2013
Liz.-Nr. 623-3114-DI

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003

§ 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).

§ 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 Wasserversorgungsanlage und einer 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;

BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG – BetrKV

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 Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich 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 Buchstabens 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 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;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

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 Aufzugs;

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;

BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG – BetrKV

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 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 Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

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

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

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.

ERLÄUTERUNG

In vielen Mietverträgen wird im Zusammenhang mit der Aufzählung der umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten Bezug genommen auf § 27 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV). In diesen Fällen ist zur Feststellung der umlagefähigen Kostenarten die II. BV hinzuzuziehen.

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

§ 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.

WOHNFLÄCHENVERORDNUNG – WoFIV

§ 3 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHE

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

2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,

2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,

3. Fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,

4. freiliegenden Installationen,

5. Einbaumöbeln und

6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

3 Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,

3. Türnischen und

4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

- 4** Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und

2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 ANRECHNUNG DER GRUNDFLÄCHEN

Die Grundflächen

- 1.** von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
- 2.** von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
- 3.** von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- 4.** von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFT

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Aktion: Schlauvermieter.de

**„Ich vermiete
ganz stressfrei
und gemeinsam
mit der Stadt.
Für Frankfurt.“**

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER
VERMIETEN
für Frankfurt.**

Suchen Sie auch neue Mieter?
Verkaufen Sie uns Ihr Belegungsrecht.
Wie? Mehr Infos gibt es unter:

www.schlauvermieter.de

Telefon: 069 212 70700

E-Mail: info@schlauvermieter.de

Sozialer Wohnraum Frankfurt
eine Aktion der

STADT  FRANKFURT AM MAIN
Amt für Wohnungswesen 