

IV. Ausstattung

Die Merkmale Bad/Dusche bzw. Heizung gelten als nicht vorhanden, wenn sie vom Mieter installiert wurden. Einzelböfen gelten nicht als Heizung.

Zu den aufgeführten Durchschnittwerten sind Zuschläge gerechtfertigt, wenn die Wohnungen eine besonders gute Ausstattung haben. Dies ist z.B. der Fall, wenn neben Heizung und Bad eine Zweitdusche oder ein Zweitbad, eine Spezialverglasung (Wärme- und schalldämmend), ein sehr guter Fußbodenbelag, Einbauschränke, ein gut nutzbarer Balkon, ein Müllschlucker, ein Schwimmbad, eine Sauna, ein offener Kamin, besonders gute und umfangreiche Holzverfälsungen usw. vorhanden sind.

Eine außergewöhnlich schlechte Ausstattung der Wohnung kann einen Abschlag vom Durchschnittswert rechtfertigen. So sind z.B. Abschläge zwischen 10 % und 30 % in der Regel gerechtfertigt, wenn das WC außerhalb der Wohnung liegt oder die Wohnung nicht abgeschlossen ist. Abschläge bis zu 20 % sind gerechtfertigt, wenn die meisten der folgenden Merkmale zutreffen:

- z. B. kein Keller, kein Speicher
- keine Wäscherockengelegenheit
- keine ausreichende Elektrianstallation
- kein Gas- oder Elektroanschluss in der Küche
- Leitungen nicht unter Putz in Bauten nach dem 20.06.1948
- Bad, WC oder Küche nur zur gemeinsamen Benutzung mit anderen Mietern
- schlechte Belüftungsmöglichkeit
- ungenügender Tageslichteinfall

Untypische Raumhöhen (unter 2,30 m oder über 3 m) oder eine unorganische Grundrissaufteilung können ebenfalls zu Abschlägen vom Tabellennietwert führen.

Ab der Baujahreskategorie 1975 gehört eine Wärmeschutzverglasung zur Standardausstattung.

V. Wohnlage

Bei der Einstufung der Wohnlagenqualität sind verschiedene Kriterien maßgebend. Diese richten sich nach dem Stadtteil, in dem die Wohnung liegt. Es wurde berücksichtigt, daß z.B. im Innenstadtbereich andere Maßstäbe anzulegen sind als in den Außenbereichen. Aus diesem Grunde wurde das Stadtgebiet in 3 Zonen unterteilt mit jeweils 3 Einstufungen zur Wohnlage. Meist der Standort eines Gebäudes Kriterien von verschiedenen Wohnlagen auf, so ist die Zuordnung nach der Zone vorzunehmen, die die Mehrheit der Kriterien beinhaltet.

Zone 1

Altstadt- und Innenstadtbereich einschließlich dem Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Rizzastraße

a) mindere Wohnlage

schmale Straßen mit vielgeschossiger Bebauung, starke Hinterhofbebauung

b) mittlere Wohnlage

dichte Bebauung ohne besondere Vor- und Nachteile (Normalwohnlage); genügend Freiflächen zum Ausgleich von Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen

c) bessere Wohnlage

breite und vom Durchgangsverkehr nicht belastete Straßen, Bebauung im Anschluß an Grünanlagen, keine Hofüberbauung

Zone 2

erweitertes Stadtkerngebiet; hierzu zählen die südliche Vorstadt ab Rizzastraße, Rauntal und Goldgrube

a) mindere Wohnlage

schmale Straßen mit vielgeschossiger Bebauung, stark überbaute Hinterhöfe, erhebliche Verkehrsbelastungen oder Immissionsbeeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Industriebetriebe

b) mittlere Wohnlage

überwiegend geschlossene Bebauung; keine besondere Belastung durch Umwelteinflüsse; Freiflächen oder breite Straßen zum Ausgleich bei starkem Verkehrsaufkommen

c) bessere Wohnlage

aufgelockerte Bebauung, ruhige Lage, geringe Immissionsbeeinträchtigungen

Zone 3

Außenbezirke

a) mindere Wohnlage

geschlossene Bebauung, überbaute Höfe, enge Hochhausbebauung, starke Beeinträchtigung durch Fernverkehr, weite Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Tankaufsstellen, Kindergärten und Grundschulen

b) mittlere Wohnlage

dichte Bebauung; keine besonderen Immissionsbeeinträchtigungen

c) bessere Wohnlage

aufgelockerte Bebauung, ruhige Lage, keine oder nur unbedeutende Umwelteinflüsse

Tabelle der reinen Nettomieten (Mittelwerte)

Ausstattung	o. Hzg. / o. Bad			m. Hzg. / bzw. Bad			m. Hzg. / m. Bad		
Lage	a	b	c	a	b	c	a	b	c
<u>Baujahr bis 20.06.1948</u>									
Wohnungen									
bis ~ 50 m ²	4,30	5,40	6,20	5,80	6,80	7,40	7,20	7,60	8,20
51 ~ 75 m ²	4,20	5,20	6,00	5,60	6,60	7,20	7,00	7,30	7,90
76 ~ 100 m ²	4,10	4,80	5,90	5,50	6,20	7,10	6,70	7,20	7,80
über 100 m ²	4,00	4,60	5,90	5,40	6,00	7,00	6,50	7,10	7,70
<u>Baujahr vom 21.06.1948 - 1965</u>									
Wohnungen									
bis ~ 50 m ²	5,40	6,20	6,80	6,80	7,60	8,30	8,00	9,60	9,80
51 ~ 75 m ²	5,30	6,00	6,60	6,60	7,30	7,90	7,80	8,60	9,40
76 ~ 100 m ²	5,20	5,90	6,40	6,50	7,10	7,60	7,60	8,20	9,20
über 100 m ²	4,90	5,50	6,10	6,20	6,80	7,40	7,20	7,40	8,30
<u>Baujahr von 1966 - 1974</u>									
Appartement									
Wohnungen									
bis ~ 50 m ²	-	-	-	7,70	8,30	8,80	9,40	10,20	10,70
51 ~ 75 m ²	-	-	-	7,20	7,80	8,30	8,40	9,20	10,20
76 ~ 100 m ²	-	-	-	7,00	7,40	7,80	7,80	8,40	9,60
über 100 m ²	-	-	-	6,70	7,20	7,70	7,30	7,80	8,60
<u>Baujahr von 1975</u>									
Appartement									
Wohnungen									
bis ~ 50 m ²	-	-	-	8,40	9,00	9,20	10,20	10,70	12,00
51 ~ 75 m ²	-	-	-	8,00	8,80	9,00	9,20	9,70	11,40
76 ~ 100 m ²	-	-	-	7,80	8,40	8,60	8,60	9,50	11,00
über 100 m ²	-	-	-	7,70	8,30	8,40	8,00	9,20	10,40
15,40 18,00									

Aufstellung der Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnung (II. Berechnungsverordnung - II. BV)

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

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hausseitigen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage:

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Amiektion oder anderer Arten der Gebrauchsbüßlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage:

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

oder

c) der Versorgung mit Fernwärme:

Hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen:

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

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen;

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 Versorgung mit Fernwärmewasser;

hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) 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 Verbrünnungsstränden im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

oder

b) bei der Versorgung mit Fernwärme 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 maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

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

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

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

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

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

10. Die Kosten der Gartenpflege

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

11. Die Kosten der Beleuchtung

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

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14. Die Kosten für den Hauswart

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

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

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

oder

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

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

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Mascheinrichtung

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

17. Sonstige Betriebskosten

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

Anlage 2

Wohnflächenberechnung nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung (Auszug)

§ 42 Abs. 1:

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Ermittlung der Grundfläche

a) Die Grundflächen von Wohnräumen sind aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3 % zu verkleinern.

b) In die Ermittlung der Grundflächen sind einzu beziehen die Grundflächen von:

Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 13 cm tief sind, Erkern, Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 qm haben und Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist,

nicht einzu beziehen die Grundflächen der Türnischen.

c) Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Buchstabe a sind abzurechnen die Grundflächen von:

Schornstein- und sonstigen Mauervorlagen, frei stehenden Pfeilern und Säulen usw. mit mehr als 0,1 m² Grundfläche, die in ganzer Raumhöhe durchgehen, Treppen mit über 3 Steigungen und deren Treppenabsätze.

nicht abzurechnen die Grundflächen von:

Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Tür- und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Öfen, Kaminen, Heizkörpern und Hochherden.

Ermittlung der Wohnflächen

Von den berechneten Grundflächen der einzelnen Räume oder Raumteile sind bei der Ermittlung der Wohnfläche anzurechnen

a) voll

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m,

b) zur Hälfte

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen.

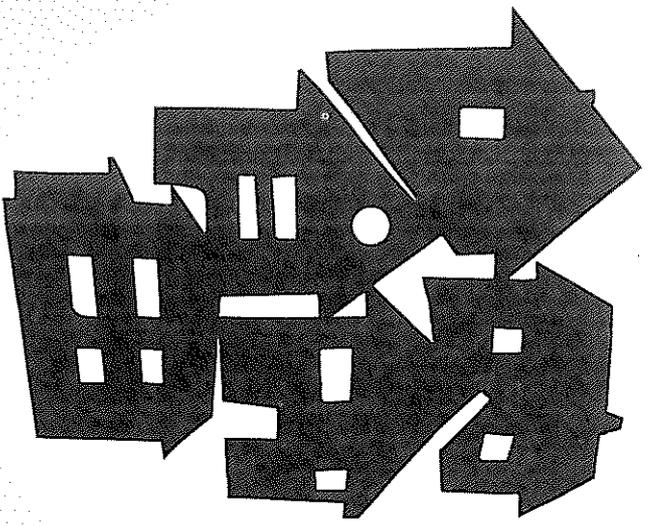
c) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

d) nicht anzurechnen

die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m und von nichtgedeckten Terrassen und Freisitzen.

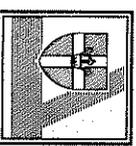
Auskunft erteilt:

Stadterveraltung Koblenz, Amt 31, Rathaus, Gebäude I, Zimmer 223,
Tel.: 129 1970.



MIET- SPIEGEL

Informationen
der
Stadt Koblenz



M I E T S P I E G E L
für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Koblenz

Inkrafttreten: 1. Oktober 1992

Der Mietpiegel wurde erstellt von der Stadtverwaltung Koblenz unter
Beteiligung

- des Mieterbundes Neuwied-Koblenz und Umgebung e.V.
- des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins für Koblenz und Umgebung e.V.
- von ortsansässigen Wohnungsbauvereinigungen
- der in Koblenz ansässigen öffentlich bestellten und vereidigten
Sachverständigen für Mieten und Pachten
- des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der
Stadt Koblenz
- der im Stadtrat vertretenen Fraktionen

Zahlenmaterial wurde auch von ortsansässigen Maklern bereitgestellt

Hinweise zur Anwendung des Mietspiegels

Mieter und Vermieter dürfen ihren Mietvertrag prinzipiell frei gestalten. Falls nichts Weiteres vereinbart wurde, gelten die Bestimmungen der §§ 535 - 580 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die Vorschrift des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

Danach kann die Zustimmung des Mieters für eine Mieterhöhung vom Vermieter verlangt werden, wenn

1. der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist; hierbei spielen Mieterhöhungen bei baulichen Verbesserungen, bei Erhöhung der Betriebskosten oder bei Erhöhung der Kapitalkosten gemäß §§ 3 - 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe keine Rolle.
2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 3 Jahren vereinbart oder geändert worden sind und
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren, wiederum abgesehen von Erhöhungen bei Verbesserungen, Betriebskosten und Kapitalkosten, sich nicht um mehr als 30 Prozent erhöht.

Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kann der Vermieter gemäß Punkt 2 insbesondere auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietpiegel verweisen.

Der Mietpiegel gilt allerdings nicht für preisgebundene Wohnungen, Einfamilienhäuser und gewerbliche Räume.

Zur Bestimmung des Mittelwertes sind das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Ausstattung der Wohnung und die Wohnlage unter Beachtung der nachfolgenden Erläuterungen zu ermitteln.

Die in der Tabelle angegebenen Quadratmeterpreise sind keine Mindestpreissetzungen sondern Durchschnittswerte, die die Mietpreissituation in Koblenz für vergleichbare Wohnungen darstellen.

Erläuterungen

I. Mietbegriff

Der in der Tabelle angegebene Mietpreis stellt nur einen Richtwert dar. Er beinhaltet die reine Nettomiete (Mittelwert) der ortsüblichen Mieten in Koblenz. Nebenkosten sind hierin nicht enthalten. Zu den Nebenkosten gehören die Betriebskosten gemäß den Bestimmungen der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (2. Berechnungsverordnung - II.BV) (Anlage I), die Kosten für kleinere Instandhaltungen und die Kosten für Schönheitsreparaturen. Wer diese Kosten zu tragen hat, regelt sich nach dem Mietvertrag. In der Regel werden diese vom Mieter zusätzlich zur Nettomiete getragen; hierbei werden ortsüblich die Betriebskosten mittels Umlage erhoben. Sollten z. B. einzelne Nebenkosten vom Vermieter zu tragen sein, dürfen diese der Grundmiete hinzuzurechnet werden.

II. Baujahr

Es werden vier Baujahrsgruppen unterschieden. Maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, in dem die Mietwohnung sich befindet.

Dem Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes steht der Zeitpunkt einer grundlegenden Modernisierung/Instandsetzung gleich.

Demnach ist beispielsweise für eine modernisierte Altbauwohnung, die unter wesentlichem Bauaufwand um- oder ausgebaut wurde, eine Einstufung als Neubau unter Berücksichtigung des Modernisierungszeitpunktes in die entsprechende Baujahrsgruppe vorzunehmen.

III. Wohnungsgröße

Die in der nachfolgend abgedruckten Tabelle ausgewiesenen Wohnungsgrößen basieren auf der Berechnung anhand Teil IV der II. Berechnungsverordnung (Anlage 2). Hierbei sind z. B. Kellerräume, Waschküchen, Dachböden und Abstellräume grundsätzlich nicht berücksichtigt.

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, daß sie gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen ist, daß sie einen selbständigen Zugang aufweist und daß Küche, Toilette und eine Waschelegenheit vorhanden sind.

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene Einzelzimmerwohnung mit eingerichteter Kochküche bzw. Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.