

Mietspiegel der Stadt Koblenz

für nicht preisgebundene Wohnungen
im Stadtgebiet Koblenz



KOBLENZ
Magnet am Deutschen Eck

Die Stadt zum Bleiben: www.koblenz.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Teil I: Erläuterungen zum Mietspiegel

- 04 1. Vorbemerkungen
- 04 2. Anwendungsbereich
- 04 3. Mietbegriff
- 05 4. Begriff der Wohnung

Teil II: Aufbau des Mietspiegels

- 05 1. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- 06 2. Ermittlung von zu- oder abschlagsrelevanten Merkmalen

Teil III: Berechnungsbeispiel und weitere Hinweise

- 09 1. Anwendungsbeispiel
- 10 2. Adressen
- 11 3. Auszug aus dem „Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts“ (Mietrechtsreformgesetz)

Impressum

Herausgeber:
Stadtverwaltung Koblenz
Ordnungsamt
Ludwig-Erhard-Str. 2
56073 Koblenz

Schutzgebühr 3,- €

Gestaltung/Produktion: www.bernardimarketing.de

Die Angaben in dieser Veröffentlichung entsprechen dem Stand von Juni 2006,
Gültigkeit: 31.12. 2006. Alle Angaben sind ohne Gewähr.



Liebe Koblenzerinnen und Koblenzer,

ich freue mich, Ihnen den aktuellen Mietspiegel für unsere Stadt präsentieren zu können. Als Basis seiner Erstellung dienten Daten, die im Rahmen einer schriftlichen Befragung von 12.000 zufällig ausgewählten Koblenzer Haushalten erhoben wurden. Aus den Ergebnissen dieser Datenerhebung wurde der vorliegende qualifizierte Mietspiegel erstellt. An der Herstellung dieser Broschüre haben neben der Stadtverwaltung auch der Mieterbund Mittelrhein e. V. sowie der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Koblenz e. V. 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 regelmäßig alle zwei Jahre zu aktualisieren. Damit wird er auch zukünftig eine wichtige Orientierungshilfe für alle Koblenzer Bürgerinnen und Bürger sein.

Koblenz, im Dezember 2006

Es grüßt Sie freundlich
Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Schulte-Wissermann". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. E. Schulte-Wissermann
Oberbürgermeister der Stadt Koblenz

Teil I: Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Vorbemerkungen

Der Mietspiegel bildet eine Übersicht über die in Koblenz üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). 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.

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

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,
 - preisgünstiger von Verwandten angemietet,
 - ein Einfamilienhaus oder
 - selbst genutztes Eigentum
- sind.

2. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel ermöglicht die transparente Darstellung der Mietpreise auf dem nicht preisgebundenen Mietwohnungsmarkt. Dadurch ermöglicht er 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, bei denen er als Begründung angeführt wird, beigemessen. Darüber hinaus dient er als Orientierungshilfe bei dem Abschluss von Neuverträgen und dient ebenso als Überprüfung der Angemessenheit einer bereits gezahlten Miete.

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 sonstigen 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

4. Begriff der Wohnung

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

Teil II: Aufbau des Mietspiegels

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 zwölf Wohnflächenklassen und sieben 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							
Wohnfläche (m ²)	vor dem 21.06.1948	21.06.1948 bis 31.12.1959	01.01.1960 bis 31.12.1969	01.01.1970 bis 31.12.1979	01.01.1980 bis 31.12.1989	01.01.1990 bis 31.12.1999	ab dem 01.01.2000
Euro je m ² Wohnfläche							
20 bis 24	7,29	7,63	7,67	7,81	8,40	9,01	9,32
25 bis 29	6,55	6,86	6,89	7,01	7,54	8,10	8,38
30 bis 34	6,06	6,34	6,37	6,48	6,97	7,48	7,74
35 bis 39	5,71	5,97	6,00	6,11	6,57	7,05	7,29
40 bis 44	5,45	5,70	5,73	5,83	6,27	6,73	6,97
45 bis 49	5,26	5,50	5,53	5,63	6,05	6,50	6,72
50 bis 59	5,04	5,27	5,30	5,39	5,80	6,23	6,44
60 bis 69	4,86	5,09	5,12	5,21	5,60	6,01	6,22
70 bis 79	4,76	4,98	5,01	5,09	5,48	5,88	6,08
80 bis 89	4,70	4,92	4,95	5,03	5,41	5,81	6,01
90 bis 99	4,67	4,89	4,92	5,00	5,38	5,77	5,97
100 bis 159	4,71	4,93	4,96	5,04	5,42	5,82	6,02

Die Basisnettomieten sind als ortsübliche Vergleichsmieten von „Standardwohnungen“ in Koblenz zu betrachten, die nicht die in Tabelle 2 aufgelisteten zu- oder abschlagsrelevanten Merkmale aufweisen.

Beispiel zur Berechnung der Basisnettomieten nach Tabelle 1:

Wohnfläche der Wohnung: 65 m²
 Baujahr der Wohnung: 1957
 Basisnettomiete der Wohnung A: 5,09 €/m²

2. Ermittlung von zu- und abschlagsrelevanten Merkmalen _____

Nach der Ermittlung der Basisnettomiete werden prozentuale Zu- oder Abschläge in Abhängigkeit von bestimmten Lage- oder Ausstattungsmerkmalen ermittelt. Die Kriterien können zusammen mit ihren jeweiligen prozentualen Zu- oder Abschlägen der Tabelle 2 entnommen werden.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge zur Basisnettomiete

(Zur Anwendung der Tabelle bitte unbedingt die Erläuterungen im Anschluss beachten!)

Zu- bzw. Abschlagsfaktoren	Höhe des Zu- bzw. Abschlags in %	Übernahme des Prozentwertes falls Merkmal vorhanden
Wohnlage (s. Erläuterung (1)) Stadtteil mit gehobener Wohnlage einfache Wohnlage	+ 9 % - 4 %	
Heizungsausstattung (s. Erl.(2)) einfache Ausstattung	- 4 %	
Ausstattung Bad u. Sanitärbereich (s. Erl.(3)) einfache Ausstattung gehobene Ausstattung	- 11 % + 4 %	
Modernisierungstätigkeiten (s. Erl.(4)) umfassend modernisierte Altbauwohnung	+ 9 %	
Grundausrüstung der Wohnung (s. Erl.(5)) einfache Grundausrüstung	- 2 %	
Besondere Ausstattungsmerkmale (s. Erl.(6)) Aufzug vorhanden Einbauküche vorhanden	+ 6 % + 10 %	
Summe der Zu- und Abschläge:		

Erläuterungen zur Tabelle 2: _____

Anhand der nachfolgenden Erläuterungen ist festzustellen, ob zuschlags- oder abschlagsrelevante Merkmale in der betrachteten Wohnung vorhanden sind. Handelt es sich dabei um Ausstattungsmerkmale, wie z.B. eine Einbauküche, so müssen diese vom Vermieter gestellt werden. Vom Mieter in Eigenleistung gestellte Ausstattungsmerkmale gelten als nicht vorhanden.

(1) Wohnlage

Die ortsüblichen Vergleichsmieten für „mittlere“ Wohnlagen sind der Tabelle 1 zu entnehmen. Liegt die Wohnung in bestimmten bevorzugten Stadtteilen oder sind im Wohnumfeld erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen, so sind die in der Tabelle 2 ausgewiesenen Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

a) Stadtteile mit gehobener Wohnlage

Als Stadtteile mit gehobener Wohnlage gelten Oberwerth, Karthause Nord und Karthäuserhofgelände in ihrer Abgrenzung gemäß der kleinräumigen Gliederung der Stadt Koblenz.

b) Einfache Wohnlage

Um einfache Wohnlagen handelt es sich dann, wenn ungünstige Möglichkeiten der Nahversorgung (z.B. weite Entfernung zum nächsten Supermarkt), ausgeprägte Störungen durch Lärm (Verkehr), eingeschränkte Zugänglichkeit und Verfügbarkeit von Grünflächen sowie unattraktive Gestaltung von Gebäuden und Straßen das engere Wohnumfeld beeinträchtigen.

(2) Heizungsausstattung

Standardmäßig sind die Wohnungen in Koblenz mit Zentralheizung bzw. zentraler Etagenheizung ausgestattet. Während der Einfluss einer höherwertigen Heizungsausstattung (z.B. Fußbodenheizung, Vorhandensein eines zusätzlichen offenen Kamins) zu einem großen Teil durch das Baujahr oder durch Berücksichtigung von Modernisierungsaktivitäten im Mietspiegel abgedeckt ist, sind bei einfacher Heizungsausstattung Abschläge von der Basisnettomiete vorzunehmen.

a) Einfache Heizungsausstattung

Beheizung ausschließlich durch Elektro-, Gas- oder Öleinzelnöfen. Für Kohleeeinzelnöfen sind höhere Abschläge zu veranschlagen. Aufgrund der geringen Verbreitung solcher Wohnungen können im Mietspiegel jedoch keine genauen Vorgaben gemacht werden.

(3) Ausstattung im Bad- und Sanitärbereich

a) Gehobene Ausstattung im Bad- und Sanitärbereich

Ist das Badezimmer mit einer separaten Dusche sowie einem zweiten Waschbecken ausgestattet und ist zusätzlich ein zweites WC (Gästetoilette) vorhanden, so sind die Kriterien für Zuschläge zur Basisnettomiete aufgrund einer gehobenen Ausstattung im Bad- und Sanitärbereich erfüllt.

b) Einfache Ausstattung im Bad- und Sanitärbereich

Als abschlagsrelevantes Kriterium der einfachen Ausstattung im Bad- und Sanitärbereich gilt das Nicht-Vorhandensein eines Bads und/oder WCs in der abgeschlossenen Wohnung.

(4) Modernisierungstätigkeiten

Bei umfassend modernisierten Wohnungen mit Baujahr vor 1960 ist ein Zuschlag gemäß Tabelle 2 zur Basisnettomiete zu berücksichtigen. Als „umfassend“ in diesem Sinn gilt die Modernisierung genau dann, wenn mehr als die Hälfte der nachfolgend aufgelisteten Segmente modernisiert worden sind.

- (I) Bad- und Sanitärbereich
- (II) Heizung und Warmwasserversorgung
- (III) Wasser- und Abwasserleitung
- (IV) Elektroleitungen und Schalter/Steckdosen
- (V) Wärmedämmung der Außenwände
- (VI) Wärme- und Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern
- (VII) Moderne Eingangstür zur Wohnung (wärme- und schallisoliert)
- (VIII) Grundriss der Wohnung

Die genaue Kombination, welche Segmente modernisiert worden sind, spielt für die Frage der Berücksichtigung von Zuschlägen keine Rolle.

(5) Grundausrüstung der Wohnung

Während der Einfluss einer gehobenen Grundausrüstung auf den Mietzins im Wesentlichen durch das Baujahr bzw. durch Modernisierungstätigkeiten abgedeckt wird, ist für Wohnungen mit einfacher Grundausrüstung ein Abschlag von der Basisnettomiete anzusetzen.

a) einfache Grundausrüstung

Zur Bewertung der Grundausrüstung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- (I) Größe und Ausstattung von Balkon / Terrasse
- (II) Qualität der Böden
- (III) Ausstattung von Wänden und Decken
- (IV) Qualität der Fenster und Türen
- (V) Außenwand mit Wärmeisolierung

Sind mindestens drei dieser fünf Kriterien von schlechter Qualität bzw. nicht vorhanden (Kriterien (I) oder (V)), so ist die Grundausrüstung der Wohnung als „einfach“ einzustufen.

(6) Besondere Ausstattungsmerkmale

Zuschläge zur Basisnettomiete sind zu veranschlagen, wenn folgende besondere Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden, vorhanden sind.

- (I) Aufzug
- (II) Moderne An- bzw. Einbauküche

Nicht relevante Merkmale

In der statistischen Analyse der Erhebungsdaten für den Mietspiegel hat sich herausgestellt, dass verschiedene in der Befragung berücksichtigte Merkmale nicht unmittelbar miethpreisbeeinflussend sind. Dazu zählen insbesondere:

- (I) Typ des Wohngebäudes (Anzahl der Wohnungen darin)
- (II) Geschosslage der Wohnung
- (III) Art der Wohnung

Teil III: Berechnungsbeispiele und weitere Hinweise

1. Anwendungsbeispiel

Für eine Wohnung mit folgenden Merkmalen soll die Nettokaltmiete berechnet werden:

Grundmerkmale zur Berechnung der Basisnettomiete

Wohnfläche:	65 m ²
Baujahr:	1957

Zu- oder abschlagsrelevante Merkmale:

Wohnlage:	einfach
Modernisierung:	umfassend modernisierte Wohnung
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Aufzug vorhanden

Tabelle 3: Beispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnungsschritt	Merkmale/Vorgabe	Ergebnis
Berechnung der Basisnettomiete nach Tabelle 1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohnfläche 65 m² ➤ Baujahr 1957 	5,09 €/m ²
Ermittlung von Zu- und Abschlägen nach Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ einfache Wohnlage ➤ umfassende Modernisierung ➤ Aufzug vorhanden 	-4 % +9 % +6 %
Aufsummieren der Zu- und Abschläge		+11%
Berechnung der Vergleichsmiete je m²	Basisnettomiete + Summe der Zu- und Abschläge 5,09 €/m ² + 0,11 x 5,09 €/m ² =	5,65 €/m ²
Berechnung der Vergleichsmiete für die gesamte Wohnfläche	Vergleichsmiete je m ² x Wohnfläche 5,65 €/m ² x 65 m ²	367,25 €

2. Adressen

Auskünfte zur Erstellung des Mietspiegels erhalten Sie bei der

Stadtverwaltung Koblenz
Ordnungsamt
Postfach 20 05 51
56005 Koblenz

Ansprechpartner: Frau Caspary

Tel.: 0261/129 - 4674, Fax: 0261/129 - 4600, E-Mail: ordnungsamt@stadt.koblenz.de

(Die Stadt Koblenz ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Fragen des Mietrechts 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

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein für Koblenz und Umgebung e. V.
Friedrich-Ebert-Ring 27
56068 Koblenz

Tel.: 0261/1 50 41, Fax: 0261/1 51 20

(Rechtsberatung erfolgt nur für Mitglieder)

3. Auszug aus dem „Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts“ (Mietrechtsreformgesetz)

Auszug aus dem „Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts“ (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149)

Die den Bereich des Mietspiegels betreffenden Bestimmungen haben folgenden Wortlaut:

§ 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.

§ 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 Bundesamt 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.

§ 558e

Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

