

KONSTANZ
Die Stadt zum See



Mietspiegel 2007

INFORMATIONEN
DES
BAUDEZERNATES

8

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
Allgemeine Mietspiegelinformationen	5
1. Angaben zur Mietspiegelerstellung.....	5
2. Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung.....	6
3. Zweck des Mietspiegels.....	7
4. Anwendungsbereich	7
5. Mietbegriff.....	7
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	9
Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter.....	9
Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete	11
2.1 Zu-/Abschläge je nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung	11
2.2 Zu-/Abschläge je nach Lage der Wohnung.....	15
Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Spannen.....	17
Durchschnittliche Betriebskosten	17
Berechnungshilfen und Beratungsstellen	19
Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	19
Auskunft und Beratung zum Mietspiegel.....	20
Anhang 1: Erläuterungen zu den Betriebskosten.....	21
Anhang 2: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung.....	24
Stadtteilkarte zum Mietspiegel	26
Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	3. Umschlagseite

Vorwort

Liebe Konstanzerinnen, liebe Konstanzer,

der Konstanzer Mietspiegel ist eine Serviceleistung der Stadt Konstanz. Mieter und Vermieter erhalten mit dem Mietspiegel 2007 einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Konstanz. Mieter können auf seiner Grundlage Mieterhöhungsforderungen überprüfen. Vermieter können bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen, die im Herbst 2006 von der Stadt Konstanz in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf der Grundlage einer Repräsentativerhebung ermittelt worden sind.

Der Konstanzer Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel, in dem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt ist. Bei jedem Mieterhöhungsverlangen muss die entsprechende Miethöhe des Mietspiegels angegeben werden, soweit die betreffende Wohnung dort eingeordnet werden kann. Damit trägt der Konstanzer Mietspiegel wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bei.

Mit der aktuellen Ausgabe erscheint der Konstanzer Mietspiegel in seiner 3. Auflage. Um weiterhin den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels zu entsprechen, wurde dieser Mietspiegel komplett neu erstellt. Aufgrund der im September bis November 2006 durchgeführten Datenerhebung ist die Entfernung zum Stadtzentrum nicht mehr alleiniger Wohnlagefaktor, der die Höhe der Miete beeinflusst. Neben vielen geringfügigen Änderungen ist ein stadtteilbezogener Wohnlagefaktor hinzugekommen.

Der Konstanzer Mietspiegel enthält neben „nackten“ Zah-

len, Daten und Fakten umfangreiche Erläuterungen, welche die Einordnung einer Wohnung und die Berechnung der für diese Wohnung maßgeblichen Vergleichsmiete wesentlich erleichtern.

Insbesondere gilt mein Dank allen Bürgerinnen und Bürger, die bereit waren, bei der Datenerhebung mitzuwirken. Ohne ihre Mitwirkung gäbe es diesen qualifizierten Mietspiegel nicht.

Ich hoffe, dass auch dieser neu erstellte Mietspiegel für die nächsten zwei Jahre wieder zum gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Konstanz beiträgt.



Bürgermeister

Allgemeine Mietspiegelinformationen

1 Angaben zur Mietspiegelerstellung

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Konstanz auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe bei nicht preisgebundenen Wohnungen in Konstanz nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen neu erstellt.

Der Mietspiegel basiert auf Daten, die im Zeitraum von Oktober bis November 2006 bei 1044 mietspiegelrelevanten Haushalten eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch persönliche Befragung erhoben wurden. Die Mieterhaushalte wurden nach einem Zufallssystem ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogen befragt.

Dieser Mietspiegel wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren, erstellt. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Die Entstehung des Mietspiegels ist in einem ausführlichen Arbeitsbericht dokumentiert.

An der Erarbeitung des Mietspiegels hat unter dem Vorsitz des Baudezernenten Bürgermeister Kurt Werner ein Projekt begleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Vertreten waren in diesem Gremium

- Mieterverein Bodensee e. V.
- Haus & Grund Konstanz – Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Konstanz und Umgebung e. V.
- Amtsgericht Konstanz
- Stadt Konstanz, Hochbau- und Liegenschaftsamt – Abt. Grundstückswertermittlung/Bodenordnung

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Mietspiegel am 29. März 2007 verabschiedet und als „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des §558d BGB anerkannt.

2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer **Mieterhöhung** verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gesteigener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt) hat.

Hingegen steht dem Vermieter das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Es kann insbesondere

- anhand von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken
- durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden.

Durch die Mietrechtsreform 2001 ist die Bedeutung des Mietspiegels aufgewertet. So gibt es neben dem „ein-

fachen Mietspiegel“ das neue Instrument des „qualifizierten Mietspiegels“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel ist vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren bei **Bestandsmieten**. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, anhand dessen die betreffende Wohnung eingeordnet werden kann, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen / Sachverständigengutachten / Mietdatenbank). In diesem Fall muss er aber auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter gegen ihn auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes zu beachten. Der Mietspiegel kann jedoch durchaus als Orientierungshilfe herangezogen werden.

3 Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Er stellt eine Übersicht dar über die in Konstanz gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

4 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 20 m² bis 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal 6 Monate - vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen

oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung);

- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- vermietete Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Untermietverhältnisse;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind;
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht.

5 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche **Betriebskosten** (§ 2 Betriebskostenverordnung – siehe Anhang 1) wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,

- der Hausbeleuchtung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Mietbeträge für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Mietdefinition (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten entsprechen.

Damit die Werte des Mietspiegels auch für **Bruttomieten (= Inklusivmieten)** und **Teilinklusivmieten** anwendbar sind, werden am Ende des Mietspiegels durchschnittliche Betriebskosten angegeben. Bei der Bruttomiete zahlt der Mieter ein Entgelt für die Überlassung der Wohnung inklusive aller Betriebskosten. Eine Abrechnung der Betriebskosten findet nicht statt. Bei der Teilinklusivmiete werden nur einzelne der in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten Betriebskostenarten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen.

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeits-

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

schritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basis-Nettomiete in Euro/qm und pro Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ermittelt.
- Im **Arbeitsschritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf dem ausklappbaren Umschlagblatt berechnet.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche¹ in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist².
3. Lesen Sie die für ihre Wohnung zutreffende Basis-Nettomiete ab und übertragen diesen Wert in **Feld A** von **Tabelle 4** der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro qm und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage - werden erst später über Zu- und Abschläge in den Tabellen 2 und 3 berücksichtigt.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/qm nach Wohnungsgröße und Baualter

¹ Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche (siehe auch Anhang 2).

² Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist diejenige Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Modernisierungsmaßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in Tabelle 2 erfasst werden.

Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Die Wohnwertkriterien „Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung“ werden durch **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in den nachfolgenden Tabellen 2 und 3 berücksichtigt. Mit Hilfe der Tabellen können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge üblich sind, wenn Ihre Wohnung ein bestimmtes Merkmal aufweist oder wenn ein bestimmtes Merkmal fehlt.

2.1 Zu-/Abschläge je nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

Art, Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung sind für Ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Hinweis: Maßgeblich ist, dass die Ausstattung der Wohnung vom Vermieter gestellt wird!

Hinweis: Beachten Sie die Erläuterungen am Ende der Tabelle 2!

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die

Anwendungsanleitung für die Tabellen 2 und 3:

1. Überprüfen Sie anhand der Tabellen 2 und 3, ob Zu- oder Abschlagskriterien auf die Wohnung zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen am Ende der Tabellen!
2. Falls Zu- oder Abschlagskriterien zutreffen, tragen Sie die prozentualen Werte in das Feld „**Übertrag**“ am rechten Rand jeder Tabelle ein.
3. Bilden Sie am Ende jeder Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
4. Übertragen Sie die Summenwerte jeder Tabelle in die dafür vorgesehenen **Felder B und C der Tabelle 4** in der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre.

Basis-Nettomiete je nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung			
Heizungsausstattung	(nur eine Möglichkeit wählbar!)	Zu-/Abschlag	Übertrag
Zentralheizung, Etagenheizung	(Baujahr bis 1948)	+ 6 %	_____
Zentralheizung, Etagenheizung	(Baujahr 1949 bis 1965)	+ 4 %	_____
Zentralheizung, Etagenheizung	(Baujahr ab 1966)	0 %	_____
Elektrospeicheröfen	(Baujahr bis 1979)	- 5 %	_____
Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung		- 16 %	_____
Heizung oder Warmwasserversorgung werden nicht vom Vermieter gestellt*		- 20 %	_____
Heizung und Warmwasserversorgung werden nicht vom Vermieter gestellt*		- 25 %	_____
Sanitärausstattung			
	(nur eine Möglichkeit wählbar!)		
weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung	(mind. 3 Zuschlagskriterien)	+ 6 %	_____
gehobene Sanitärausstattung	(1 bis 2 Zuschlagskriterien)	+ 3 %	_____
durchschnittliche Sanitärausstattung	(kein Zu-/Abschlagskriterium)	0 %	_____
einfache Sanitärausstattung	(1 bis 2 Abschlagskriterien)	- 3 %	_____
unterdurchschnittliche Sanitärausstattung		- 12 %	_____
sonstige Wohnungsausstattung/ -beschaffenheit			
	(nur eine Möglichkeit wählbar!)		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	(mindestens 3 Zuschlagskriterien)	+ 8 %	_____
gehobene Wohnungsausstattung	(2 Zuschlagskriterien)	+ 5 %	_____
durchschnittliche Wohnungsausstattung	(1 Zu- bis 2 Abschlagkriterien)	0 %	_____
einfache Wohnungsausstattung	(3 Abschlagskriterien)	- 6 %	_____
sehr einfache Wohnungsausstattung	(mindestens 4 Abschlagskriterien)	- 11 %	_____
besonders einflussreiche Einzelmerkmale			
	(mehrere Möglichkeiten wählbar!)		
Einbauküche vom Vermieter gestellt		+ 8 %	_____
Garten mit ausschließlicher Eigennutzung durch Mieter vorhanden		+ 6 %	_____
Wohnung wurde von Seiten des Vermieters komplett modernisiert bzw. saniert		+ 7 %	_____
Summe der Zu- und Abschläge für Art, Ausstattung und Beschaffenheit (zu übertragen in Tabelle 4, Feld B in der ausklappbaren Übersicht)			
* nur alternativ anwendbar			

Erläuterungen zur Heizungsausstattung:

Standard ist eine Wohnung mit Zentralheizung in einem Gebäude, das ab 1966 errichtet worden ist. Ist eine Wohnung in einem Gebäude, das vor 1966 errichtet worden ist, mit einer Zentralheizung ausgestattet, erfolgen Zuschläge. Liegen mehrere Heizungsarten vor, ist diejenige Heizungsart heranzuziehen, die überwiegt.

Der Zuschlag für **Zentralheizung** bzw. **Etagenheizung** für Wohnungen mit Baujahr bis 1965 ist nur gerechtfertigt, wenn die Beheizung von einer zentralen Stelle für den gesamten Wohnbereich erfolgt.

Keine Warmwasserversorgung in der Wohnung liegt dann vor, wenn weder Durchlauferhitzer oder einzelne Boiler oder Untertischgeräte noch eine zentrale Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt werden.

Zu beachten ist, dass die Abschläge für „Heizung oder Warmwasserversorgung werden nicht vom Vermieter gestellt“ und „Heizung und Warmwasserversorgung werden nicht vom Vermieter gestellt“ nicht additiv, sondern nur alternativ zur Anwendung kommen dürfen!

Erläuterungen zur Sanitärausstattung:

Folgende Wohnwertmerkmale gelten bei der Sanitärausstattung als **Zuschlagskriterien**:

- o sowohl Badewanne als auch Dusche im Badezimmer vorhanden,
- o Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden,
- o Bidet vorhanden,
- o zweites Waschbecken vorhanden,
- o zweites Badezimmer in der Wohnung.

Folgende Wohnwertmerkmale gelten bei der Sanitärausstattung als **Abschlagskriterien**:

- o kein Fenster im Badezimmer vorhanden,
- o Fußboden im Bad nicht gefliest.

Bei der Einstufung in eine Sanitärausstattungskategorie von Tabelle 2 sind Zu- und Abschlagskriterien bei gleichzeitigem Vorhandensein gegeneinander aufzurechnen. Die Sanitärausstattung gilt als **weit überdurchschnittlich**, wenn in der Summe der Zu-/Abschlagskriterien mindestens drei Zuschlagskriterien vorhanden sind. Die Sa-

nitärausstattung gilt als **gehoben**, wenn in der Summe ein oder zwei Zuschlagskriterien vorliegen. Weitere zwingende Voraussetzung für die Einstufung in eine dieser beiden Kategorien ist das Vorhandensein eines Fensters und die Boden- und Wandkachelung im Nassbereich.

Die Sanitärausstattung ist **durchschnittlich**, wenn in der Summe weder Zuschlags- noch Abschlagskriterien vorhanden sind.

Eine **einfache** Sanitärausstattung liegt vor, wenn in der Summe der Zu-/Abschlagskriterien noch mindestens ein Abschlagskriterium vorliegt und gleichzeitig nur eine Badewanne oder nur eine Duschkabine im Badezimmer vorhanden ist.

Unabhängig von den genannten Zu-/Abschlagskriterien ist die Sanitärausstattung **unterdurchschnittlich**, wenn

- o entweder sich die Toilette oder das Badezimmer außerhalb der Wohnung befindet, oder
- o kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (eine Duschkabine, eine Badewanne oder ein Waschbecken in einem anderen Zimmer kann durchaus vorhanden sein).

Erläuterungen zur sonstigen Wohnungsausstattung/-beschaffenheit:

Als **Zuschlagskriterien** bei der Beurteilung der sonstigen Wohnungsausstattung bzw. Wohnungsbeschaffenheit gelten folgende Wohnwertkriterien:

- o offener Kamin,
- o Kachelofen, hochwertiger Schvedenofen,
- o hochwertige Holzvertäfelungen, gestalterische Balken, Säulen in der Wohnung,
- o hochwertige und geräumige Einbauschränke (außerhalb des Küchenbereichs),
- o Parkett-, Kachel-, Fliesen-, Kork-, Naturstein-, Marmor- oder Laminatboden im überwiegenden Teil der Wohnung,
- o Wohnung mit Galerie (balkonartiger Vorbau in zweiter Etage),
- o Wohnung erstreckt sich über mindestens zwei Etagen (Maisonette-Wohnung),
- o integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche),

- o hochwertige Rollläden (elektrisch, einbruchssicher),
- o Balkon mit mind. 8 qm Grundfläche und hohem Nutzwert (geräumig, Tisch/Stühle haben ausreichend Platz, ruhige Sonnenlage),
- o (Dach-)Terrasse oder Loggia in alleiniger Nutzung,
- o Wohnung liegt in einem Passiv-/Niedrigenergiehaus mit sehr geringem Heizenergieverbrauch,
- o Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Vollgeschossen.

Als **Abschlagskriterien** bei der Beurteilung der sonstigen Wohnungsausstattung bzw. Wohnungsbeschaffenheit gelten folgende Wohnwertmerkmale:

- o PVC- oder Linoleumböden im überwiegenden Teil der Wohnung,
- o kein Fußbodenbelag (Rohboden/Estrich) gestellt,
- o keine Rollläden oder Fensterläden,
- o mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung,
- o mindestens ein gefangener Raum (nur durch ein Durchgangszimmer erreichbar),
- o alle Zimmerfenster liegen auf einer Seite der Wohnung (Querlüftung nicht möglich),
- o keine Sprechanlage mit Türöffner,
- o Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas usw.) sind überwiegend freiliegend sichtbar über Putz verlegt,
- o weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss wird gestellt,
- o die Wohnung besitzt keinen Balkon,
- o die Wohnung liegt in einem nicht sanierten Altbau, der vor 1919 errichtet wurde (besondere Kennzeichen: überdurchschnittlich hohe Räume, besondere Fensterformen).

Bei der Einstufung in eine Wohnungsausstattungskategorie der Tabelle 2 sind Zu- und Abschlagskriterien bei gleichzeitigem Vorhandensein gegeneinander aufzurechnen.

Sind in der Summe der Zu-/Abschlagskriterien mindestens drei Zuschlagskriterien vorhanden, ist die Wohnungsausstattung als **weit überdurchschnittlich** einzustufen. Bei zwei Zuschlagskriterien gilt die Wohnungs-

ausstattung als **gehoben**.

Bei einer **durchschnittlichen** Wohnungsausstattung überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale. Das Spektrum reicht von zwei Abschlagskriterien bis zu einem Zuschlagskriterium.

Sind in der Summe der Zu-/Abschlagskriterien drei Abschlagskriterien vorhanden, ist die Wohnungsausstattung als **einfach** einzustufen, ab vier Abschlagskriterien gilt die Wohnungsausstattung als **sehr einfach**.

Erläuterungen zu den besonders einflussreichen Ausstattungsmerkmalen:

Der Zuschlag für eine vom Vermieter gestellte **Einbauküche** gilt nur, wenn ein Küchenraum vorhanden ist (nicht Kochnische!) und mindestens 4 der folgenden Kriterien erfüllt sind:

- o Kucheneinbauschränke sind in ausreichender Zahl vorhanden,
- o Herd vorhanden,
- o Kühlschrank, Gefrierschrank oder Gefriertruhe vorhanden,
- o Spüle vorhanden,
- o Geschirrspülmaschine vorhanden,
- o der Zustand der Einbauküche ist insgesamt gut.

Der vorhandene **Garten** darf nur vom Mieter selbst und nicht auch von anderen Hausparteien genutzt werden.

Eine **Wohnung gilt als komplett modernisiert bzw. saniert**, wenn die Wohnung vor 1977 errichtet wurde und nach 1990 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Die komplette Modernisierung bezieht sich auf folgende Maßnahmen:

- o Erneuerung der Heizungs- / Warmwasserversorgung, eventuell auch Einbau von Anlagen erneuerbarer Energie
- o Modernisierung der Sanitäreinrichtung,
- o Einbau moderner Fenster bzw. Rahmen,
- o zeitgemäße Wärmedämmung / Schallschutz,
- o Elektroinstallation zeitgemäß erneuert.

Hinweise auf eine komplette Modernisierung geben auch folgende Maßnahmen:

- o Umbau einer Wohnung nach den Grundsätzen einer barrierefreien, altersgerechten Ausstattung (nach DIN 18025, 2. Teil),
- o maßgebliche Grundrissverbesserungen.

2.2 Zu-/Abschläge je nach Lage der Wohnung

Die Miethöhe wird auch von der Lage der Wohnung beeinflusst. Dabei spielen zwei Wohnlagefaktoren eine Rolle. Einmal ist es von Bedeutung, in welcher Entfernung zum Zentrum und in welchem Stadtteil eine Wohnung liegt. Zum anderen ist die jeweilige kleinräumige Wohnlagesituation der direkten Umgebung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Beachten Sie die Erläuterungen nach Tabelle 3!

Erläuterungen zu Zentrumsnähe und Stadtteilen:

Mit zunehmender Entfernung zum Stadtzentrum (siehe auch Stadtteilkarte mit Entfernungsangaben) wer-

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge in Abhängigkeit von der Wohnlage

Wohnlage je nach Zentrumsnähe und Stadtteil		Zu-/Abschlag	Übertrag
Entfernung vom Stadtzentrum (Marktstätte):	0 – 1 km	0 %	
	2 – 3 km	- 1 %	
	4 – 5 km	- 2 %	
	6 – 8 km	- 4 %	
	9 – 12 km	- 6 %	
	mind. 13 km	- 8 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Allmannsdorf, Königsbau, Petershausen Ost oder Staad (siehe Karte 1)		+ 8 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Altstadt, Dettingen, Dingelsdorf, Egg, Litzelstetten, Paradies, Petershausen West, Wallhausen, Wollmatingen (siehe Karte 1)		+ 3 %	
Wohnung liegt in folgenden Stadtteilen: Fürstenberg, Industriegebiet (siehe Karte 1)		0 %	
Kleinräumige Wohnlage		Zu-/Abschlag	Übertrag
Beste Wohnlage	(mindestens 6 Zuschlagskriterien)	+ 6 %	
Gute Wohnlage	(4 bis 5 Zuschlagskriterien)	+ 4 %	
Durchschnittliche Wohnlage	(3 Zu- bis 1 Abschlagskriterien)	0 %	
Einfache Wohnlage	(2 bis 3 Abschlagskriterien)	- 4 %	
Sehr einfache Wohnlage	(mindestens 4 Abschlagskriterien)	- 6 %	
Summe der Zu- und Abschläge für Wohnlage (zu übertragen in Tabelle 4, Feld C in der ausklappbaren Übersicht)			

den die Mieten in Konstanz im Schnitt signifikant niedriger. Abschläge für die Entfernung zum Stadtzentrum sind in jedem Fall zu berechnen. Für bestimmte Konstanzer Stadtteile kommen zum Ausgleich wieder Zuschläge zum Tragen.

Erläuterungen zur kleinräumigen Wohnlage:

Als **Zuschlagskriterien** bei der Beurteilung der kleinräumigen Wohnlage gelten folgende Lagemerkmale:

- o die Haupträume liegen in Richtung einer leisen Anliegerstraße oder in Richtung eines Parks bzw. einer Grünanlage,
- o der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung (hinsichtlich Bahn-, Industrie- und sonstigen Geräuschen) ist sehr niedrig,
- o die Wohnung liegt in einem Hinterhaus,
- o die Entfernung zum Bodensee (nicht Seerhein) beträgt höchstens 200 Meter Luftlinie,
- o der Bodensee (nicht Seerhein!) ist aus den Hauptwohnräumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick),
- o ein öffentliches Verkehrsmittel ist innerhalb von 5 Gehminuten (~ 300 Meter) erreichbar, dieses unterliegt einem häufigen Fahrtakt,
- o der nächste Park, Wald oder die nächste Grünanlage befinden sich höchstens 5 Gehminuten (~ 300 Meter) entfernt,
- o die Wohnung liegt insgesamt sehr zentral hinsichtlich der Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zu Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen usw. (max. 300 Meter entfernt),
- o die Bebauung ist offen mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün bzw. ist geprägt durch Ein-/Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser (z.B. Musikerviertel),
- o es handelt sich um eine helle, sonnenseitig ausgerichtete Wohnung,
- o das soziale Umfeld (Image) der Umgebung gilt als sehr gut.

Als **Abschlagskriterien** bei der Beurteilung der kleinräumigen Wohnlage gelten folgende Lagemerkmale:

- o der nächste Park, Grünanlage oder Wald befindet

sich in mehr als 15 Minuten (~ 1.000 Meter) Gehentfernung,

- o die Gebäude in der nahen Umgebung stehen eng bzw. sind geschlossen gebaut,
- o es gibt maximal punktuelle Begrünung,
- o die Wohnung liegt im Untergeschoß (Souterrain),
- o das soziale Umfeld (Image) der Umgebung gilt als unterdurchschnittlich,
- o die Wohnung ist dunkel, schattseitig ausgerichtet und schlecht belichtet mit vorwiegender Ausrichtung der Haupträume nach Norden, so dass auch tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich ist,
- o die nächste Freizeiteinrichtung (z.B. Badeanlage, Sportanlage) befindet sich in mehr als 15 Minuten (~ 1.000 Meter) Gehentfernung,
- o der Bodensee befindet sich in mehr als 15 Minuten (~ 1.000 Meter) Gehentfernung,
- o der Belästigungsgrad durch Gastronomie usw. ist hoch,
- o die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße,
- o der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen) ist hoch.

Bei der Einstufung in eine kleinräumige Wohnlagekategorie von Tabelle 3 sind Zu- und Abschlagskriterien bei gleichzeitigem Vorhandensein gegeneinander aufzurechnen.

Unabhängig von der Entfernung zum Stadtzentrum und den Stadtteilen gilt eine Wohnlage als **bestens**, wenn in der Summe der Zu-/Abschlagsmerkmale mindestens 6 Zuschlagsmerkmale verbleiben, bzw. als **gut**, wenn noch 4 oder 5 dieser Merkmale vorliegen.

Die Wohnlage wird als **durchschnittlich** bezeichnet, wenn summarisch maximal drei Zuschlagsmerkmale oder minimal 1 Abschlagsmerkmal vorliegen.

Eine Wohnlage wird als **einfach** bezeichnet, wenn in der Summe der Zu-/Abschlagsmerkmale noch 2 bis 3 Abschlagsmerkmale vorliegen, und als **sehr einfach**, wenn noch mindestens 4 Abschlagsmerkmale verbleiben.

Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 3 wird in Tabelle 4 in der ausklappbaren Umschlagseite die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

1. Nach der Übertragung der Basis-Nettomiete und der prozentualen Zu-/Abschläge wird in Feld D von Tabelle 4 die Summe der Zu-/Abschläge gebildet.
2. Anschließend wird die Summe dieser Zu-/Abschläge in Euro/qm umgerechnet (Feld E), indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld D) multipliziert und durch 100 geteilt wird.
3. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld F) wird berechnet, indem die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags die Differenz) aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld E) gebildet wird.
4. Um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat zu erhalten (Feld G), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm (Feld F) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Spannen

Bei der über die Tabellen 1 bis 4 errechneten Miete handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergeben. Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 19 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf. Beim Vergleich mit

der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 4 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen. Ein Abweichen nach oben oder unten ist gerechtfertigt,

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

Durchschnittliche Betriebskosten

Damit auch in den Fällen von Brutto- oder Teilinklusive mieten, in denen die Höhe der Nettomiete nicht explizit bekannt ist, die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann, werden durchschnittliche monatliche Kosten für einzelne Betriebskostenpositionen angegeben. Tabelle 5 enthält diese Durchschnittsangaben in Euro/qm für Betriebskosten, die nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung (siehe Erläuterungen zu den Betriebskosten – Anhang 1) umgelegt werden können. Die Ergebnisse beruhen auf der Mietspiegelerhebung und einer gesonderten Erhebung bei lokalen Wohnungsunternehmen zu Betriebskosten des Jahres 2005.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für einen konkreten Mietvertrag mit Brutto- oder Teilinklusive miete müssen die nicht umgelegten Betriebskosten aus Tabelle 5 zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Tabelle 4) wieder hinzugezählt werden.

Hinweis: Die Ermittlung von durchschnittlichen Betriebskosten ist nur durchzuführen, wenn in der Vertragsmiete Betriebskosten ganz oder teilweise enthalten sind (Brutto- oder Teilinklusive miete)!

Anwendungsanleitung für Tabelle 5:

Mit Hilfe der letzten Betriebskostenabrechnung oder

anhand des Mietvertrags sind in dieser Betriebskostentabelle zunächst alle Betriebskosten zu streichen, die neben der vertraglich vereinbarten Miete gesondert an den Vermieter oder das entsprechende Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Zu streichen sind auch Betriebskosten, die bei der konkreten Wohnung gar nicht erst entstehen.

Anschließend sind bei den nicht gestrichenen Betriebskostenpositionen die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte Spalte zu übertragen und zu addieren.

Die Summe der Betriebskosten ist in Tabelle 4a, Feld H, der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre zu übertragen.

an das kommunale Entsorgungsunternehmen zu zahlen sind und kommunale Straßenreinigungsgebühren in Konstanz nicht anfallen.

Bei der Anwendung der durchschnittlichen Betriebskosten von Tabelle 5 ist zu beachten, dass die Höhe der eigenen Betriebskosten von verschiedenen Faktoren abhängt wie etwa dem individuellen Nutzungs- und Verbrauchsverhalten (z.B. die Kosten für Heizung, Wasserverbrauch), von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen wie Größe, Alter und Ausstattung, von der Anzahl der Bewohner und deren Verhaltensweisen, von der Grundstücksgröße und –art (z.B. die Kosten für Gartenpflege, Hausmeister) usw.

Hinweis: Die Betriebskostenarten „Kosten der Müllabfuhr“ und „Kosten der Straßenreinigung“ sind in Tabelle 5 nicht enthalten, da die Müllgebühren grundsätzlich

Tabelle 5: Durchschnittliche Betriebskosten in Konstanz 2005		
Betriebskostenarten	Durchschnittliche Kosten pro Monat Euro/qm	Übertrag: nicht umgelegte Betriebskosten
Grundsteuer	0,14	_____
Wasser / Abwasser	0,37	+ _____
Heizung / Warmwasser (einschl. Wartung)	0,77	+ _____
Aufzug	0,15	+ _____
Hausreinigung	0,15	+ _____
Gartenpflege	0,10	+ _____
Hausbeleuchtung	0,02	+ _____
Schornsteinfeger	0,05	+ _____
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,05	+ _____
Hausmeister / Hauswart	0,15	+ _____
Kabelfernsehen / Gemeinschaftsantenne	0,09	+ _____
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in Euro/qm pro Monat		<div style="border: 2px solid black; width: 100px; height: 30px;"></div>

Quelle: ©EMA-Betriebskostenerhebung, Konstanz 2007

Berechnungshilfen und Beratungsstellen

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1	Zu-/Abschlag	BEISPIEL 2	Zu-/Abschlag
Wohnfläche (Tabelle 1)	65 qm		84 qm	
Baujahr (Tabelle 1)	1935		1974	
Art, Ausstattung, Beschaffenheit (Tabelle 2)	Zentralheizung bis 1948, durchschnittliche Sanitär-ausstattung	+ 6 % 0 %	Zentralheizung Badewanne und Dusche vorhanden	0 % + 3 %
	gehobene Wohnungs-ausstattung: Parkettboden, hochwertige Einbau-schränke im Flur	+ 5 %	Einfache Wohnungs-ausstattung: einfache PVC-Böden, gefangener Raum,	
	selbst genutzter Garten	+ 6 %	keine Rollläden oder Fensterläden	- 6 %
Wohnlage (Tabelle 3)	3 km vom Zentrum entfernt,	- 1 %	5 km vom Zentrum entfernt,	- 2 %
	Stadtteil Allmannsdorf, durchschnittliche	+ 8 %	Stadtteil Fürstenberg	0 %
	Wohnlage	0 %	durchschnittliche Wohnlage	0 %
	Summe der Zu-/Abschläge	+ 24 %	Summe der Zu-/Abschläge	- 5 %

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte:

Berechnungsschritte			Beispiel 1		Beispiel 2	
Arbeits-schritt	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	%	Euro/qm	%	Euro/qm
1	Basis-Nettomiete pro qm	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite 10)	Feld A	6,20	Feld A	6,35
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung ...	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite 12)	+ 17 %	Feld B	- 3 %	Feld B
	Zu-/Abschlag für Wohnlage	Übertrag aus Tabelle 3 (Seite 15)	+ 7 %	Feld C	- 2 %	Feld C
3	Summe aller Zu-/Abschläge	Addition der Prozentbeträge aus den Tabellen 2 und 3	+ 24 %	Feld D	- 5 %	Feld D
	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld E	(6,20 x 0,24) = 1,49	Feld E	(6,35 x 0,05) = - 0,32
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld E	(6,20 + 1,49) = 7,69	Feld E	(6,35 - 0,32) = 6,03
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld G	(7,69 x 65qm) = 500 Euro	Feld G	(6,03 x 84qm) = 507 Euro

* Dazu ist die Umrechnung des Prozentbetrags in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum auf Nettomietbasis können Sie gemäß Arbeitsschritt 1 bis 3 mit Hilfe der ausklappbaren Übersicht am Ende der Broschüre berechnen. Zur Veranschaulichung dienen zwei beispielhafte Wohnungen.

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Stadt Konstanz
Hochbau- und Liegenschaftsamt
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Tel: 07531 / 900-563
Fax: 07531 / 900-555

Mietspiegel im Internet:

Online-Mietspiegel 2007 mit Berechnungsprogramm
unter <http://www.konstanz.de>

Information und Beratung für Mitglieder:

Mieterverein Bodensee e.V.
Zähringerplatz 15
78464 Konstanz
Tel.: 07531 / 25913
Fax: 07531 / 15202

Haus & Grund Konstanz
Hegaustraße 11
78467 Konstanz
Tel.: 07531 / 62098
Fax: 07531 / 591929

Anhang 1: Erläuterungen zu den Betriebskosten

Am 01.01.2004 ist die neue Betriebskostenverordnung in Kraft getreten.

§ 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;
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 Warmwassergeäten, 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;
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 Kabelweiterleitung entstehen, oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
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.
-

Anhang 2: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung

Am 01.01.2004 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft getreten.

§ 1 Anwendung, 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 von
 1. Zubehörräumen, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen.
 2. Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen;

3. Geschäftsräumen.

§ 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- und Duschwannen,
 4. freiliegende Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauern, 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 offene 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 Ver-

fahren 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.

zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26. 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 Anrechnung von Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von Wintergärten, Schwimmbädern, Hobbyräumen 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 bis zur Hälfte

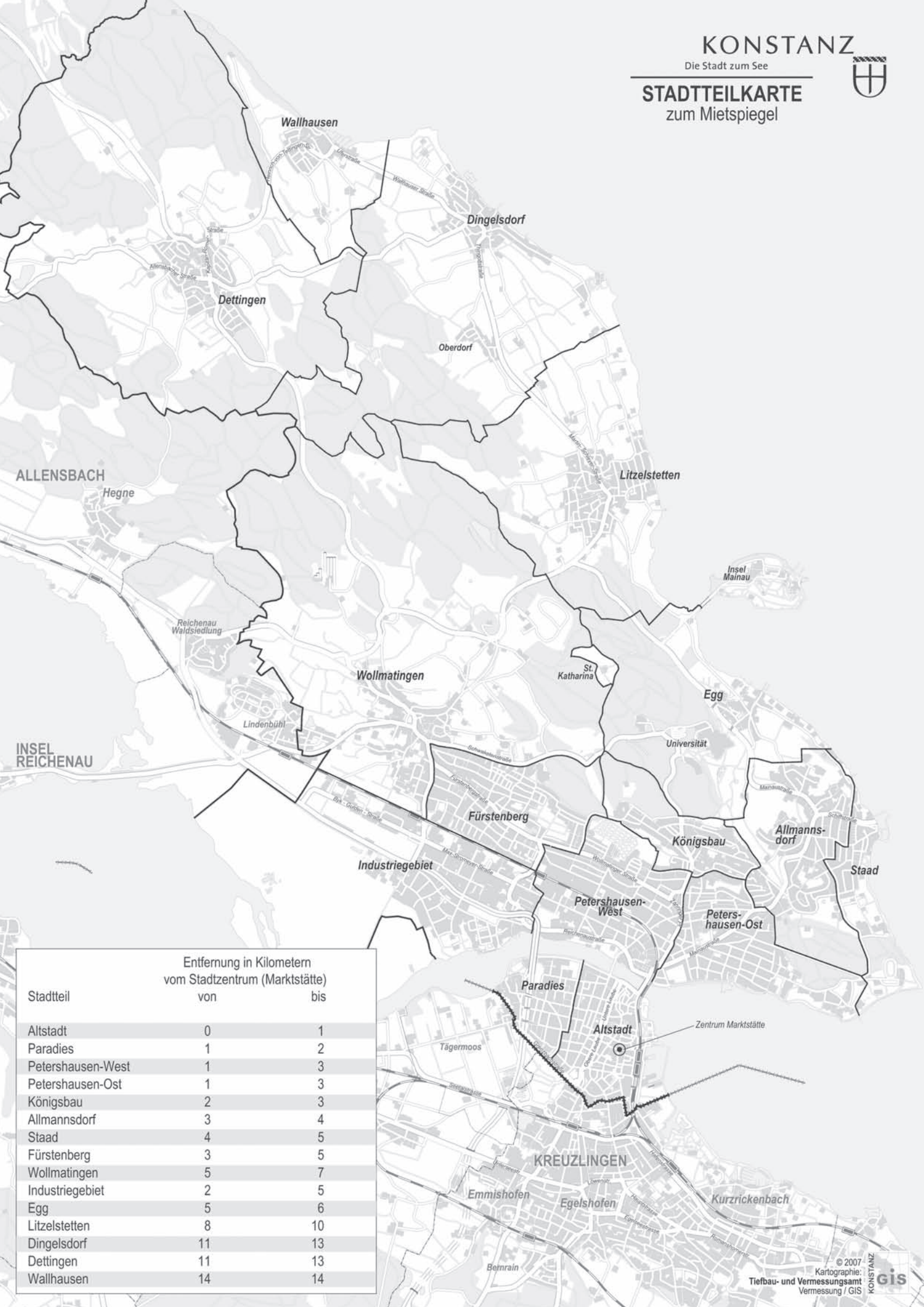
anzurechnen.

§ 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),



STADTTEILKARTE zum Mietspiegel



Entfernung in Kilometern
vom Stadtzentrum (Marktstätte)
von bis

Stadtteil	von	bis
Altstadt	0	1
Paradies	1	2
Petershausen-West	1	3
Petershausen-Ost	1	3
Königsbau	2	3
Allmannsdorf	3	4
Stadt	4	5
Fürstenberg	3	5
Wollmatingen	5	7
Industriegebiet	2	5
Egg	5	6
Litzelstetten	8	10
Dingelsdorf	11	13
Dettingen	11	13
Wallhausen	14	14

