



WOHNEN IST UNSER THEMA

Mietspiegel 2008

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN



Die Europastadt Frankfurt - das Finanzzentrum, der Verkehrsumschlagplatz, die kleinste Metropole der Welt. Wer an die Stadt am Main denkt, denkt an Flughafen, Paulskirche, Goethe und Frankfurter Würstchen, an Börse, Buchmesse und Skyline. Frankfurt ist eine Metropole im Kleinformat - und gerade das macht die Stadt am Main so lebenswert! Denn hier ist man am Puls der Zeit, aber nicht im Stress der Megastädte. Der Frankfurter GrünGürtel z.B. ist ein grüner Freiraum rund um den Kern von Frankfurt am Main.

Und das Thema Klimaschutz wird in Frankfurt am Main besonders ernst genommen: Frankfurt hält eine Spitzenposition im Bau von Wohnungen im Passivhaus-Standard. Aber auch Mieterinnen und Mieter können durch bewussten Umgang mit Wasser, Strom und anderen Energieträgern dazu beitragen, dass Frankfurt auch weiterhin liebens- und lebenswert bleibt; zudem können sie damit Ihre Nebenkosten verringern.



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

© Alle Rechte vorbehalten

GESTALTUNG

Designbüro Dorothea Hess | www.hessdesign.de

PAPIER

Engagement bei der CO₂-Reduzierung durch die Papierwahl:
Tauro ist ein Naturpapier aus Durchforstungsholz aus der
Region und u. a. aus dem Frankfurter Stadtwald. Das regionale
Holz mindert die CO₂-Emissionen bei der Anlieferung.

BILDNACHWEIS

© Amt für Wohnungswesen

DRUCK

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

Der **Mietspiegel 2008** läuft vom 01.06.2008 bis zum 31.05.2010.

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



Anfang 2008 wurden über 2500 Frankfurter Haushalte für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels zu ihren Mieten und Nebenkosten befragt. Ergänzt wurde diese Erhebung durch eine schriftliche Vermieterbefragung. Mein besonderer Dank gilt diesen Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern, die sich der Mühe unterzogen haben, den umfangreichen Fragebogen zu beantworten.

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

Mit dem Mietspiegel können Sie für den überwiegenden Teil der frei finanzierten Wohnungen in Frankfurt am Main die ortsübliche Miete ermitteln. Er verschafft Ihnen damit eine Marktübersicht und macht das Mietpreisgefüge transparent.

Der Magistrat hatte, vor dem Hintergrund des Ziels der nachhaltigen Energieeinsparung und des erheblichen Anstieges der Energiepreise, das Institut Wohnen und Umwelt GmbH beauftragt, den Einfluss der Energieeffizienz der Wohngebäude auf den Mietpreis zu prüfen. Leider konnte dieser Auftrag wegen mangelnder Datenlage nicht umgesetzt werden. Auch in Zukunft ist es Ziel des Magistrats, die Bedeutung der energetischen Beschaffenheit und ihre Auswirkung auf den Mietpreis transparent zu machen. Daher wird der nächste Mietspiegel nicht – wie ursprünglich vorgesehen – auf einer Indexfortschreibung basieren, sondern ebenfalls wieder empirisch erhoben werden. Soweit Sie Fragen zum Mietspiegel haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Mitglieder der Verbände der Mieter und Vermieter wenden sich bitte an ihren jeweiligen Verband. Die Adressen finden Sie unter dem Abschnitt „**Hilfen und Informationen**“ auf Seite 12 des Mietspiegels. Auf Seite 13 des Mietspiegels werden Sie über die weiteren Aufgaben und Angebote des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt informiert.

Mit freundlichen Grüßen

Edwin Schwarz

Stadtrat - Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz

TABELLE DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETEN

für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main

VORWORT

Der Mietspiegel 2006 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main nach dem Stand vom 01.06.2006 trat mit dem 31.05.2008 außer Kraft.

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

- | die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e. V.,
- | die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung e.V.,
- | der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.,
- | der DMB Mieterschutzverein Frankfurt a. M. e.V.,
- | der Frankfurter Mieterverein e. V.,
- | die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V.,
- | der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.,
- | das Amt für Wohnungswesen
- | der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Geschäftsstelle) (ohne Stimmrecht)

den nachfolgenden Mietspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Frankfurt am Main nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. In der abschließenden Sitzung der Mietspiegelkommission haben die Vertreter der Vermieter den Mietspiegel abgelehnt, die Mieterverbände haben ihm zugestimmt.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Annastraße 15, 64285 Darmstadt. Die Stichproben wurden von dem IFAK Institut, Georg-Ohm-Straße 1, 65232 Taunusstein, erhoben.

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt am Main. **Er wurde von der Stadt Frankfurt am Main anerkannt und ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB.**

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

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

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

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

Die in der Tabelle 2 aufgeführten Basismieten sind Nettomieten pro qm und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung - BetrKV) darstellen.

TEILINKLUSIVMIETE

In einigen Verträgen werden keine oder nur ein Teil der anfallenden Betriebs- und Nebenkosten (Umlagen) gesondert abgerechnet und ein anderer Teil wird mit der Miete abgegolten. Bisher konnten bei einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebs- und Nebenkosten an der Miete die in der Tabelle 1 aufgeführten

TABELLE DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETEN

für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main

Betriebskostenmittelwerte herangezogen werden. Nach jüngerer Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215/05) sind jedoch die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen. Die in der Tabelle 1 aufgeführten Werte geben daher nur einen Hinweis auf die Angemessenheit der Kostenansätze. Es ist jedoch zu beachten, dass im Einzelfall die angemessenen Kosten nicht unbedeutend von dem Durchschnittswert abweichen können.

BETRIEBSKOSTEN

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

ÜBERSICHT DER WOHLNLAGEN

Die Gebiete der **sehr guten Lagen** sind im Anhang in dem dort abgedruckten Stadtplan **rot** und die der **gehobenen Lagen** **grün** hinterlegt. Durchgangsstraßen gehören nicht zu den sehr guten und gehobenen Wohnlagen. Ein Zuschlag ist in diesen Fällen nicht gerechtfertigt. Die Gebiete der **einfachen Lagen** sind **gelb** hinterlegt. Alle sonstigen Lagen, die keine farbliche Kennzeichnung aufweisen, gehören regelmäßig zur **mittleren Lage**, für die im Mietspiegel weder Zu- noch Abschläge vorzunehmen sind.

Für Erläuterungen zur Wohnlage ist das Amt für Wohnungswesen zuständig. Zur Bewertung nach der Bodenrichtwertkarte erteilt die beim Stadt-

vermessungsamt angesiedelte Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft (Tel. 212-3 67 81). Weitere Adressen und Telefonnummern befinden sich im Anhang am Ende des Mietspiegels.

HINWEISE

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

- | Sozialwohnungen.
- | Wohnungen eines Jugend-, Studenten-, Alten-(pflege)heimes oder sonstigen Heimes, in dem zusätzlich Leistungen des Vermieters, z. B. Verpflegung oder Betreuung, gewährleistet werden. Hierzu gehören auch Wohnheime.
- | Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch der Wohnung eingegangen wurden (z.B. Ferienwohnungen).
- | Untermietverhältnisse in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung.
- | Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.
- | Split-Level-Wohnungen
- | Einfamilienhäuser

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

DIENST- UND WERKSWOHNUNGEN

Die Analyse der Mietspiegelstichprobe hat ergeben, dass Dienst- und Werkswohnungen zu einem günstigeren Mietpreis vermietet werden. Die Preisdifferenz zu vergleichbaren Wohnungen beträgt 0,57 € je qm.

LAUFZEIT DES MIETSPIEGELS

Der **Mietspiegel 2008**, Stichmonat Dezember 2007, läuft vom 01.06.2008 bis zum 31.05.2010.

TABELLE 1 DURCHSCHNITTLICHE BETRIEBSKOSTEN

Die TABELLE 1 enthält Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

TABELLE 1

Durchschnittliche Betriebskosten in €/ m² und Monat

Wasser/Abwasser	0,35 €
Straßenreinigung	0,07 €
Müllabfuhr	0,26 €
Grundsteuer	0,19 €
Sach- und Haftpflicht-Versicherung	0,12 €
Schornsteinfeger (soweit nicht bei Heizkosten)	0,04 €
Hausbeleuchtung	0,05 €
Aufzug	0,15 €
Waschmaschine	0,06 €
Hauswart	0,14 €
Gartenpflege	0,09 €
Hausreinigung (soweit nicht bei Hauswart)	0,13 €
Schnee- und Eisbeseitigung	0,03 €
Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,10 €
Heizung / Warmwasser	1,09 €
Gemeinschaftsantenne (Kosten je Wohnung)	4,44 €
Kabelanschluss (Kosten je Wohnung)	8,50 €
Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)	3,36 €

ZUM BAUALTER

MODERNISIERTER WOHNRAUM

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Bau- altersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde.

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

HINWEIS

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die im Einzelfall nicht unbeträcht- lich nach oben oder unten überschritten werden können. Insbesondere können die Heizungs- und Warmwasserkosten in Abhängigkeit vom Verbrauch (milder oder strenger Winter) in ihrer Höhe stark schwanken.



TABELLE 2 DURCHSCHNITTliche BASIS-NETTOMIETE

Die **TABELLE 2** gibt zunächst die „Basis-Nettomiete“ nach Wohnungsgröße und Baualter wieder. Der für die konkrete Wohnung zutreffende Wert ist der Tabelle zu entnehmen und in **TABELLE 4** zu übertragen.

TABELLE 2

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

WOHNUNGSGRÖSSE	BAUALTER			
	bis 1918	1919 – 1994	1995 – 2001	2002 – 2007
20 m ²	14,65 €	14,03 €	14,89 €	15,85 €
25 m ²	12,45 €	11,83 €	12,68 €	13,64 €
30 m ²	10,98 €	10,36 €	11,22 €	12,18 €
35 m ²	9,93 €	9,31 €	10,17 €	11,13 €
40 m ²	9,14 €	8,52 €	9,38 €	10,34 €
45 m ²	8,53 €	7,91 €	8,77 €	9,73 €
50 m ²	8,04 €	7,42 €	8,28 €	9,24 €
55 m ²	7,64 €	7,02 €	7,88 €	8,84 €
60 m ²	7,31 €	6,69 €	7,55 €	8,50 €
* 65 m ²	7,03 €	6,41 €	7,26 €	8,22 €
* 70 m ²	6,78 €	6,17 €	7,02 €	7,98 €
75 m ²	6,57 €	5,96 €	6,81 €	7,77 €
80 m ²	6,39 €	5,77 €	6,63 €	7,59 €
85 m ²	6,23 €	5,61 €	6,47 €	7,43 €
90 m ²	6,08 €	5,47 €	6,32 €	7,28 €
95 m ²	5,96 €	5,34 €	6,19 €	7,15 €
100 m ²	5,84 €	5,22 €	6,08 €	7,04 €
105 m ²	5,73 €	5,12 €	5,97 €	6,93 €
110 m ²	5,64 €	5,02 €	5,88 €	6,84 €
115 m ²	5,55 €	4,93 €	5,79 €	6,75 €
120 m ²	5,47 €	4,85 €	5,71 €	6,67 €
125 m ²	5,40 €	4,78 €	5,64 €	6,60 €
130 m ²	5,33 €	4,71 €	5,57 €	6,53 €
135 m ²	5,27 €	4,65 €	5,51 €	6,47 €
140 m ²	5,21 €	4,59 €	5,45 €	6,41 €
145 m ²	5,16 €	4,54 €	5,39 €	6,35 €
150 m ²	5,11 €	4,49 €	5,34 €	6,30 €

BEISPIELRECHNUNG ZU TABELLE 2

*** DIE ERMITTLUNG VON ZWISCHENWERTEN**

- Die Wohnungsgröße beträgt 68 m²
- Das Baualter der Wohnung bis 1918

m ²	€
65 m ²	7,03
70 m ²	- 6,78
Differenz =	0,25 für 5,00 m ²
	0,05 für 1,00 m ²

- Die Differenz von 65 m² zu 68 m² beträgt 3 m²
- 3 m² x 0,05 = 0,15 €.
Dieser Wert wird von 7,03 € abgezogen oder dazu gerechnet, je nach dem Vorzeichen des Wertes.
- Die Basis-Nettomiete für 68 m² beträgt demnach 6,88 €/m².

HINWEIS

Das Ergebnis trägt man in die **TABELLE 4** auf Seite 10 ein.

2 Wert aus **TABELLE 2**

Die „Basis-Nettomiete“ für Wohnungsgrößen, die zwischen den angegebenen Werten liegen, ist durch Interpolation* (Zwischenwertbildung) zu gewinnen. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist eine hinreichende Aussage über den Mietwert bei Wohnungen **unter 20 m²** nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen **über 150 m²**.

TABELLE 3 DURCHSCHNITTLICHE ZUSCHLÄGE UND ABSCHLÄGE

ERLÄUTERUNG

Die Zuschläge für
 ► Wohnungs- / Haustyp,
 ► Grundrissgestaltung,
 ► Bad- und Sanitärausstattung
 und
 ► sonstige Merkmale
 sind nur dann gerechtfertigt,
 wenn sich die Wohnung ins-
 gesamt in einem ordnungs-
 gemäßen Allgemeinzustand
 befindet.

TABELLE 3

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

Raum für die eigene Berechnung

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
► WOHNUNGSTYP		
1-Zimmer-Apartment Wohnung mit einem Wohnraum und einer integrierten Küche (kein eigenständiger Raum), Kochnische oder Kochgelegenheit		- 1,59 €
1- Zimmerwohnung mit Küche (Koch- oder Wohnküche), Wfl. 40 m² oder kleiner		- 1,28 €
1- Zimmerwohnung mit Küche (Koch- /Wohnküche), Wfl. über 40 m²	0,42 €	
2- Zimmerwohnung mit Küche (Koch- /Wohn- oder integrierte Küche), Wfl. 60 m² oder kleiner		- 0,43 €
3- Zimmerwohnung mit Küche (Koch- /Wohn- oder integrierte Küche), Wfl. über 90 m²	0,48 €	
4- Zimmerwohnung mit Küche (Koch- /Wohn- oder integrierte Küche), Wfl. über 110 m²	0,48 €	
► Grundrissgestaltung		
Kleinster Wohnraum 9 m² und kleiner Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume.		- 0,28 €
Kleinster Wohnraum 15 m² und größer Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume.	0,35 €	
Größter Wohnraum 30 m² und größer Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume.	0,23 €	
► BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG		
Ohne Badezimmer Ein Badezimmer ist ein separater Raum der Wohnung mit Bade- oder Duschwanne.		- 1,55 €
Bad ist rundum mindestens halbhoch gekachel	0,45 €	
Bad ist an der schmalsten Seite mindestens 2,00 m breit	0,32 €	
Badewanne und separate Duschwanne in einem Raum vorhanden	0,27 €	
Zweite separate Toilette (z.B. Gäste-WC) innerhalb der Wohnung; Badezimmer muss ebenfalls vorhanden sein	0,58 €	
Zwei oder mehr Badezimmer	0,76 €	
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE		
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE		



TABELLE 3 DURCHSCHNITTLICHE ZUSCHLÄGE UND ABSCHLÄGE

TABELLE 3

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

Raum für die eigene Berechnung

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
Übertrag ZUSCHLÄGE (von Seite 8)		
Übertrag ABSCHLÄGE (von Seite 8)		
► BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG		
Komfortable Badausstattung		
Badezimmer ist an der schmalsten Seite mind. 3 m breit. Weiterhin ist eine Eckbadewanne oder Badewanne in Sonderbauform (z.B. Doppelbadewanne, freistehende moderne Wanne und /oder Rundbadewanne) und mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden:		
- Fußbodenheizung		
- Badewanne mit Komfortausstattung (z.B. Luftsprudler, Massagedüsen, Whirlpoolfunktion)		
- Doppelwaschbecken oder zweites/weiteres Waschbecken	3,05 €	
Fehlende Etagen- oder Gebäude-Zentralheizung		- 1,47 €
Elektroeinzelöfen; Gaseinzelöfen (mit zentraler Gasversorgung)		- 0,43 €
► SONSTIGE MERKMALE		
Überwiegend hochwertige Fußböden		
In über 50% der Wohnräume liegen Echtholzparkett, Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/-platten, Marmorfußböden oder gleichwertige Natursteine. Das Parkett muss sich insgesamt in einem guten Zustand befinden.		
► Baualter bis 1948	0,97 €	
► Baualter 1949 - 1977	1,05 €	
► Baualter 1978 - 2007	0,83 €	
LEITUNGEN ÜBER PUTZ		
Auf Putz liegende unverkleidete Gas- oder Heizungsleitungen in mindestens einem der Wohnräume. Kurze Zuleitungen, die die Stellfläche nicht beeinträchtigen, bleiben unberücksichtigt		
► für Baualter 1948 und früher		- 0,66 €
► für Baualter 1949 bis 1977		- 0,53 €
► WOHNLAGEN		
Sehr gute Wohnlage	1,56 €	
Gehobene Wohnlage	0,61 €	
Einfache Wohnlage oder sehr einfache Wohnlage		- 0,23 €
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE		
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE abziehen	-	
Summe ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE aus TABELLE 3		

ERLÄUTERUNG

zur sehr guten Lage, gehobenen und zur einfachen Lage

Die Gebiete der **sehr guten Lagen** sind im Anhang in dem dort abgedruckten Stadtplan **rot**, die der **gehobenen grün** hinterlegt.

Durchgangsstraßen gehören nicht zu den gehobenen oder sehr guten Lagen. Ein Zuschlag ist in diesen Fällen nicht gerechtfertigt.

Die Gebiete der **einfachen Lagen** sind **gelb** hinterlegt. Alle sonstigen Lagen, die keine farbliche Kennzeichnung aufweisen, gehören regelmäßig zur mittleren Lage, für die im Mietspiegel weder Zu- noch Abschläge (für die Lage) vorzunehmen sind.

Auskünfte zu Wohnlagen erteilt das

Amt für Wohnungswesen

Telefon

(0 69) 212 - 4 00 45

oder

(0 69) 212 - 3 47 03.

HINWEIS

Das Ergebnis trägt man in die **TABELLE 4** auf Seite 10 ein.

3

TABELLE 4 BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

TABELLE 4

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m² und Monat

2	Übertrag aus TABELLE 2 Basis-Nettomiete	+ €	
3	Übertrag aus TABELLE 3 Zuschläge abzüglich Abschläge	± €	
4	Summe (ortsübliche Vergleichsmiete per m ²)	€	

Erst durch das Zusammenfügen der Ergebnisse aus den TABELLEN 2 und 3 ergibt sich der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete per m² für die jeweils zu beurteilende Wohnung.

Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)

4		X		=	
	Summe TABELLE 4 in €		Wohnfläche m ²		ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in €





SPANNEN

SPANNEN

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

Ein Abweichen nach oben oder unten von der Summe, die sich aus **TABELLE 4** ergibt, ist daher gerechtfertigt,

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

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

Der Spannennzu- oder -abschlag, der sich - wenn zutreffend - zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der **TABELLE 3** ergibt, darf insgesamt **10%** der in der **TABELLE 2** ermittelten Basis-Nettomiete nicht über- bzw. unterschreiten.



NOTWENDIGE HILFEN UND ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Mietrechtliche Beratungsstelle
beim Amt für Wohnungswesen
der Stadt Frankfurt am Main

Adickesallee 67-69
60322 Frankfurt am Main,
Tel. (069) 2 12-4 00 46
Fax. (069) 2 12-3 27 41
<http://www.wohnungsamt.frankfurt.de>
E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de



DIE FOLGENDEN VEREINIGUNGEN SIND IN DER MIETSPIEGELKOMMISSION VERTRETEN UND BERATEN IHRE MITGLIEDER:

- ▶ Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Tel. (069) 72 02 21; Fax (069) 17 23 84
<http://www.haus-grund.org>
E-Mail: zentrale@haus-grund.org
- ▶ Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim u. Umgebung e.V.
Am Villaberg 4
60388 Frankfurt am Main
Tel. und Fax (0 61 09) 2 10 64
<http://www.haus-grund.org>
- ▶ VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main
Tel. (069) 9 70 65 01; Fax (069) 9 70 65-199
<http://www.vdwsuedwest.de>
E-Mail: info@vdwsuedwest.de
- ▶ DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt am Main
Tel. (069) 5 60 10 57; Fax (069) 56 89 40
<http://www.mieterschutzverein-frankfurt.de>
E-Mail: info@msv-frankfurt.de
- ▶ Frankfurter Mieterverein e.V.
Zeil 43
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 00 50; Fax (069) 1 31 02 82
<http://www.frankfurter-mieterverein.de>
E-Mail: ffm-mieterverein@t-online.de
- ▶ mieterberatung frankfurt e.V.
Petterweilstraße 44
60385 Frankfurt am Main
Tel. (069) 45 10 86; Fax (069) 45 10 87
<http://www.mieterberatung-frankfurt.de>
E-Mail: service@mieterberatung-frankfurt.de
- ▶ Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.
Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48; Fax (069) 29 63 30
<http://www.mhm-ffm.de>
E-Mail: post@mhm-ffm.de

DIE ARBEITSBEREICHE DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN



Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67 - 69
60322 Frankfurt am Main

Die Farben basieren auf dem Leit-system im Amt für Wohnungswesen

Zentrale Anlaufstelle für Informationen, Beratung und Anträge zu den vom Amt angebotenen Leistungen z.B. zur Wohnungsvermittlung und für Wohngeld



Service-Center
Tel. (069) 2 12 - 3 47 42
Fax. (069) 2 12 - 3 98 75

Hier werden Wohnungssuchende für geförderte Wohnungen registriert und an Wohnungsunternehmen vermittelt. Eine Registrierung ist an bestimmte Voraussetzungen – u.a. das Einhalten von Einkommensgrenzen – gebunden.



Wohnungsvermittlung
Tel. (069) 2 12 - 3 47 42

Die Wohngeldstelle prüft, ob Anspruch auf staatliches Wohngeld / Lastenzuschuss besteht. Die Höhe des Wohngelds richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen des Haushalts und der berücksichtigungsfähigen Miete



Wohngeld
Tel. (069) 2 12 - 3 47 42

Von Haushalten, die in Sozialwohnungen leben, aber mit Ihrem Einkommen inzwischen über der Einkommensgrenze liegen, wird eine Ausgleichsabgabe erhoben. Damit konnte die Stadt bisher den Bau von rd. 2.900 neuen Wohnungen fördern.



Ausgleichsabgabe
("Fehlbelegungsabgabe")
Tel. (069) 2 12 - 3 47 42

Beratung in allen mietrechtlichen Fragen, insbesondere Mieterhöhung, Umlagen, Kündigung u.a. (Einkommensgrenze 1.650,- netto monatlich zuzüglich 500,-€ für jeden weiteren Haushaltsangehörigen).



Mietrechtliche Beratungsstelle
Tel. (069) 2 12 - 4 00 46

Mängel am Haus oder in der Wohnung, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, dürfen nicht sein. Ist ein Hausbesitzer nicht bereit, die Wohnung in Ordnung zu bringen, kann das Amt, wenn nötig, die Mängelbeseitigung auf Kosten des Eigentümers veranlassen.



Wohnraumerhaltung (Mängel)
Tel. (069) 2 12 - 4 00 38 / 3 89 65

Hier wird geprüft, ob Mieten überteuert sind (in der Regel bei mehr als 20% über der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel), und es wird versucht, möglichst schon auf gütlichem Weg zu erreichen, dass der Vermieter eine entsprechende Preisreduzierung vornimmt.



Wohnraumerhaltung
(Mietspreisüberhöhung)
Tel. (069) 2 12 - 4 00 38 / 3 89 65

TEILKARTEN-ÜBERSICHT WOHNLAGEN FRANKFURT AM MAIN

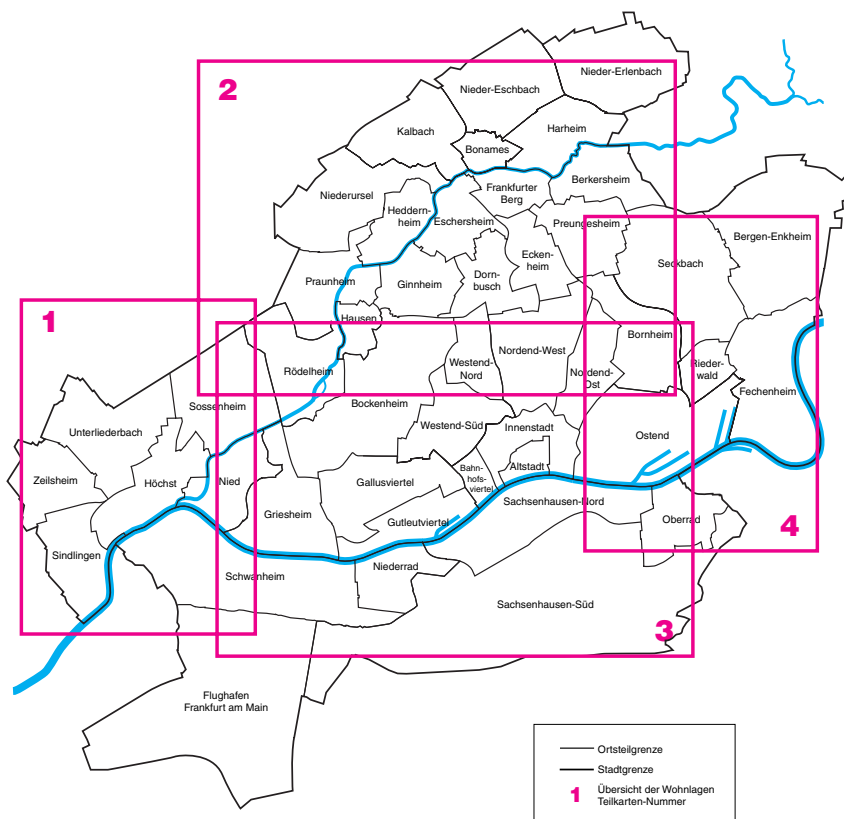
ERLÄUTERUNG

zur sehr guten Lage, gehobenen und zur einfachen Lage.

Die Gebiete der **sehr guten Lagen** sind im Anhang in dem dort abgedruckten Stadtplan **rot**, die der **gehobenen** **grün** hinterlegt.

Durchgangsstraßen gehören nicht zu den gehobenen oder sehr guten Lagen. Ein Zuschlag ist in diesen Fällen nicht gerechtfertigt.

Die Gebiete der **einfachen Lagen** sind **gelb** hinterlegt. Alle sonstigen Lagen, die keine farbliche Kennzeichnung aufweisen, gehören regelmäßig zur mittleren Lage, für die im Mietspiegel weder Zu- noch Abschläge vorzunehmen sind.



© Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M. 2004
Quelle: Amt für Statistik, Wahlen u. Einwohnerwesen
Kartengrundlage: Amtlicher Verkehrsplan

Betriebskostenverordnung - BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003

§ 1 BETRIEBSKOSTEN

1 Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

2 Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. DIE LAUFENDEN ÖFFENTLICHEN LASTEN DES GRUNDSTÜCKS,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;



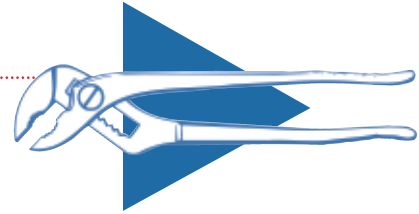
2. DIE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. DIE KOSTEN DER ENTWÄSSERUNG,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;





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 GWERBLICHEN 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

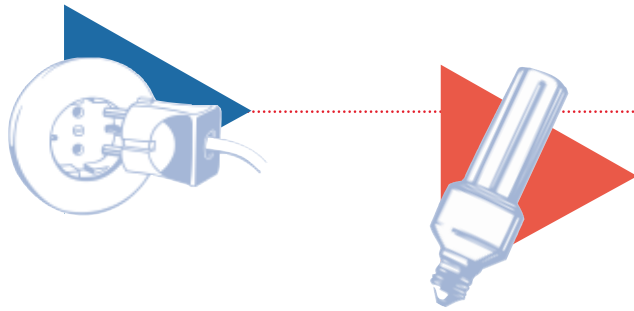
a) **DES BETRIEBS DER ZENTRALEN WARMWASSERVERSORGUNGSANLAGE**, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) **DER EIGENSTÄNDIG GWERBLICHEN LIEFERUNG VON WARMWASSER**, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) **DER REINIGUNG UND WARTUNG VON WARMWASSERGERÄTEN**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;



ANLAGEN

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,

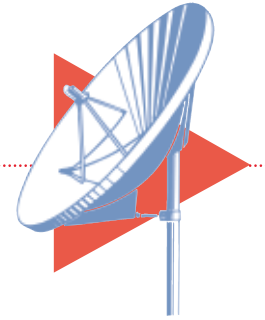
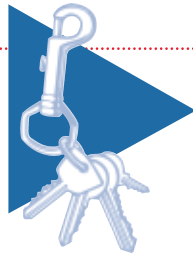
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

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;



ANLAGEN



13. DIE KOSTEN DER SACH- UND HAFTPFLICHTVERSICHERUNG,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. DIE KOSTEN FÜR DEN HAUSWART,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. DIE KOSTEN

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem 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.

ERLÄUTERUNG

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



Wohnflächenverordnung - WoFlV

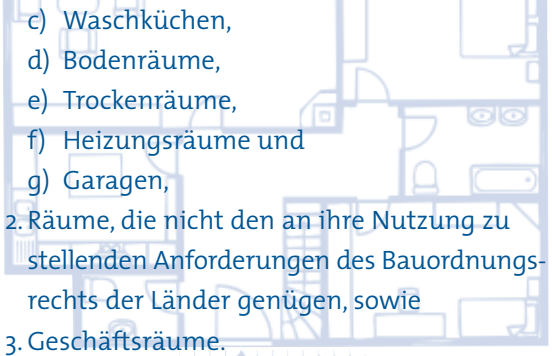
Verordnung zur Berechnung von der Wohnfläche vom 25.11.2003

§ 1 ANWENDUNGSBEREICH, BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

- 1 Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- 2 Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

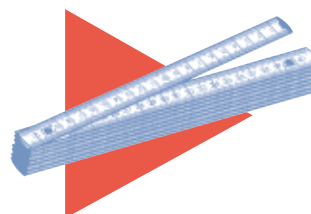
§ 2 ZUR WOHNFLÄCHE GEHÖRENDE GRUNDFLÄCHEN

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

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

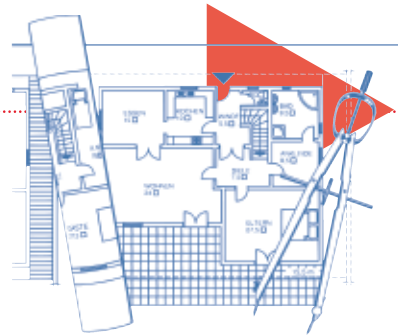
§ 3 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHE

- 1 Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- 2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. Fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.





ANLAGEN



- 3 Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- 4 Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, freistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 ANRECHNUNG DER GRUNDFLÄCHEN

Die Grundflächen

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

§ 5 ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFT

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



HILFEN UND SERVICE RUND UM DIE WOHNUNG



WOHNEN IST UNSER THEMA

VORTRAGSREIHE

Das Amt für Wohnungswesen bietet - i.d.R. jeweils am 1. Dienstag im Monat - Vorträge zu den unterschiedlichsten mietrechtlichen Themen, wie:

- ▶ Mieterhöhung,
- ▶ Umlagenabrechnung,
- ▶ Kündigung,
- ▶ Schönheitsreparaturen, etc. an.

Die **AKTUELLEN THEMEN** werden im Internet unter www.wohnungsamt.frankfurt.de auf der Seite des Amtes für Wohnungswesen und in der Tagespresse veröffentlicht.

BEGINN ist jeweils um 19:00 Uhr im ServiceCenter des Amtes.

Der **ZUGANG** zu unseren Räumlichkeiten ist barrierefrei. Die Vorträge dauern ca. 1 Stunde. Im Anschluss an die Vorträge besteht für die Anwesenden die Möglichkeit, Fragen zu den Vortragsthemen zu stellen.

ANMELDUNG: Wegen des begrenzten Platzangebotes wird um telefonische Anmeldung unter Telefon (0 69) 212 - 4 00 46 gebeten.

Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67 - 69
60322 Frankfurt am Main

KONTAKT

- ▶ **Tel. Amt für Wohnungswesen**
+49 (0)69 2 12 - 3 47 42
Fax. +49 (0)69 2 12 - 3 79 48
E-Mail: info.amt64@stadt-frankfurt.de
- ▶ **Tel. ServiceCenter**
+49 (0)69 2 12 - 3 80 00
- ▶ **Tel. Mietrechtliche Beratung**
+49 (0)69 2 12 - 4 00 46
Fax. +49 (0)69 2 12 - 3 27 41
E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de

- ▶ <http://www.wohnungsamt.frankfurt.de>

- ▶ **Öffnungszeiten des ServiceCenters**

Die jeweils aktuellen Öffnungszeiten des ServiceCenters finden Sie auf der Internetseite des Wohnungsamtes unter www.wohnungsamt.frankfurt.de

- ▶ **Anfahrtsbeschreibung**

RMV U1, U2, U3; Bus 32

Haltestelle: Miquel- / Adickesallee / Polizeipräsidium

ANKAUF VON BELEGUNGSRECHTEN

Die Stadt Frankfurt am Main bietet Eigentümern einen **5-stelligen Förderbetrag**, wenn sie bereit sind, eine leere Wohnung in Frankfurt an einen Haushalt mit geringem Einkommen zu einem reduzierten Mietpreis zu vermieten.

- ▶ Beispiel: Wird eine 75 Quadratmeter große Wohnung für 15 Jahre vermietet, beträgt der Förderbetrag ca. 20.000 €. Dieses Geld kann vorab in einer Summe ausgezahlt werden.

Interesse? Nähere Informationen gibt es im Internet unter www.wohnungsamt.frankfurt.de oder telefonisch unter der Durchwahl +49 (0)69 2 12-3 53 97 (Angelika Dworzak-Wannemacher);

E-Mail: belegungsrechte.amt64@stadt-frankfurt.de.

