

Mietspiegel für die

Stadt Koblenz

für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Koblenz

Stand: Oktober 1999

Bei dem vorliegenden Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand im Gebiet der Stadt Koblenz handelt es sich um eine Fortschreibung des im Jahr 1994 herausgegebenen Mietspiegels. Er wurde durch die Stadtverwaltung Koblenz -Ordnungsamt- unter Beteiligung der nachfolgend aufgeführten Institutionen erstellt:

- Mieterbund Neuwied-Koblenz und Umgebung e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein für Koblenz und Umgebung e. V.
- Ortsansässige Wohnungsbaugesellschaften
- in Koblenz ansässige öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Mieten und Pachten
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- im Stadtrat vertretene Fraktionen.

Zahlenmaterial wurde auch von ortsansässigen Maklern bereitgestellt.

Vorbemerkungen

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

Der Mietspiegel findet seine Grundlage in § 2 Abs. 5 MHG. Danach sollen die von den Gemeinden aufgestellten Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

Der Mietspiegel bildet eine Übersicht über die in Koblenz üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder - von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen (§ 4 MHG) - geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Der Mietspiegel bildet eine der nach dem Miethöhegesetz vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine **Mieterhöhung** im Sinne des § 2 MHG zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

1. die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung, Erhöhung der Betriebskosten oder der Fremdkapitalzinsen),
2. die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht; hiervon ausgenommen sind Erhöhungen infolge von Modernisierung, Erhöhungen der Betriebskosten und der Fremdkapitalzinsen.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nach § 10 MHG **nicht** für

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat.

Er gilt ebenfalls nicht für Einfamilienhäuser und gewerblich oder teilgewerblich genutzte Räume.

Wohnung

Unter einer Wohnung ist die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen zu verstehen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushaltes möglich ist, dass sie gegen andere Wohnungen und Wohnräume abgeschlossen ist, dass sie einen selbstständigen Zugang aufweist und dass Küche, Toilette und eine Waschgelegenheit vorhanden sind.

Als **Appartements** werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die

- ein Zimmer haben
- bis zu 50 m² groß sind
- über eine komplett möblierte Küche/Kochnische und
- eine Dusche/ein Bad

verfügen.

Möbliering

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Mietwerte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und entsprechend um den Wert der Möbliering zu erhöhen.

Mietenbegriff „Netto-Kaltmiete“

Der in den Tabellen angegebene Mietwert stellt nur einen **Richtwert** dar. Er beinhaltet lediglich die reine **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung, Warmwasser sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Die einzelnen Betriebskostenbestandteile im Sinne der Anlage 3 des § 27 II. Berechnungsverordnung sind in Anhang 1 dieser Broschüre abgedruckt. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für

kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

Gliederung und Anwendung des Mietspiegels

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der **Mietspiegeltabelle**.

Die Mietspiegeltabelle ist gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Vermieterseitige Ausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom **Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

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

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

- kein Keller, kein Speicher
- keine Wäschetrockengelegenheit
- keine ausreichende Elektroinstallation
- kein Gas- oder Elektroanschluss in der Küche
- Leitungen nicht unter Putz in Bauten nach 1948
- Bad, WC oder Küche nur zur gemeinsamen Benutzung mit anderen Mietern
- schlechte Belüftungsmöglichkeit
- ungenügender Tageslichteinfall.

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

Ab der Baujahreskategorie 1975 gehört eine Wärmeschutzverglasung zur Standardausstattung.

Ausstattungskategorien

Im Mietspiegel wird von 2 Ausstattungskategorien ausgegangen:

- mit Bad **oder** Heizung
- mit Bad **und** Heizung.

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungskategorien entsprechen, sondern weder über ein Bad noch Heizung verfügen, ist ein Abschlag möglich.

Heizung

Unter einer Heizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden, zu verstehen. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Badeofen, Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Baualter

Das Merkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des **Gebäudes**, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- nachträglich errichtete bzw. ausgebauten **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind
- grundlegend modernisierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

Wohnungsgröße

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

Wohnlage

Bei der Einstufung der Wohnlagenqualität sind verschiedene Kriterien maßgebend. Diese richten sich zunächst nach dem Stadtteil, in dem die Wohnung liegt. Die Einstufung der Wohnlage ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung. Hierin wurde berücksichtigt, dass z. B. im Innenstadtbereich andere Maßstäbe anzulegen sind als in den Außenbereichen. Weist der Standort eines Gebäudes Kriterien von verschiedenen Wohnlagen auf, so ist die Zuordnung nach der Wohnlage vorzunehmen, die die Mehrheit der Kriterien beinhaltet.

Ab dem Baujahr 1975 wird auf die Angabe der Wohnungen mit Heizung und Bad in der Wohnlage A verzichtet, da hierfür keine entsprechenden Werte ermittelt werden konnten. Zur Bestimmung des Mietpreises für solche noch vorhandenen Wohnungen kann als Anhaltspunkt auf die Wohnlage B mit einem entsprechenden Abschlag zurückgegriffen werden.

1. Altstadt- und Innenstadtbereich einschließlich dem Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Rizzastraße:
 - A Mindere Wohnlage
Schmale Straßen mit vielgeschossiger Bebauung, starke Hinterhofbebauung.
 - B Mittlere Wohnlage
Dichte Bebauung ohne besondere Vor- und Nachteile (**Normalwohnlage**); genügend Freiflächen zum Ausgleich von Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen.
 - C Bessere Wohnlage
Breite und vom Durchgangsverkehr nicht belastete Straßen, Bebauung im Anschluss an Grünanlagen; keine Hofüberbauung.
2. Erweitertes Stadtkerngebiet;
Hierzu zählen die südliche Vorstadt ab Rizzastraße, Rauental und Goldgrube:
 - A Mindere Wohnlage
Schmale Straßen mit vielgeschossiger Bebauung, stark überbaute Hinterhöfe, erhebliche Verkehrsbelastungen oder Immissionsbeeinträchtigungen durch Gewerbe- und Industriebetriebe.
 - B Mittlere Wohnlage
Überwiegend geschlossene Bebauung; keine besondere Belastung durch Umwelteinflüsse; Freiflächen oder breite Straßen zum Ausgleich bei starkem Verkehrsaufkommen.
 - C Bessere Wohnlage
Aufgelockerte Bebauung, ruhige Lage, geringe Immissionsbeeinträchtigungen.
3. Außenbezirke; hierzu zählen alle anderen Stadtteile, die zuvor nicht aufgeführt sind:

A Mindere Wohnlage

Geschlossene Bebauung, überbaute Höhe, enge Hochhausbebauung, starke Beeinträchtigungen durch Fernverkehr, weite Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsstätten, Kindergärten und Grundschulen.

B Mittlere Wohnlage

Dichte Bebauung, keine besonderen Immissionsbeeinträchtigungen.

C Bessere Wohnlage

Aufgelockerte Bebauung, ruhige Lage, keine oder nur unbedeutende Umwelteinflüsse.

Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel enthält zwei Mietwerttabellen. In der ersten Tabelle sind die Mietwerte in DM ausgewiesen. Zur weiteren Information beinhaltet die zweite Tabelle die Mietwerte in Euro.

Mietspiegel 1999
(Beträge in DM)

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Mit Bad oder Heizung | Mit Heizung und Bad |
|-----------------------------|----------------------------|

Vor 1949

| | A | B | C | A | B | C |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| bis 50 m ² | -,-- | 7,70 | -,-- | 8,20 | 8,70 | 9,00 |
| 50 – 75 m ² | -,-- | 6,80 | -,-- | 7,70 | 8,20 | 8,60 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | 6,60 | -,-- | 7,20 | 7,90 | 8,40 |
| über 100 m ² | -,-- | 6,10 | -,-- | 7,10 | 7,80 | 8,20 |

1949 bis 1965

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|-------|-------|
| bis 50 m ² | -,-- | 8,40 | -,-- | 9,00 | 10,00 | 10,30 |
| 50 – 75m ² | -,-- | 8,20 | -,-- | 8,60 | 9,00 | 9,90 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | 7,90 | -,-- | 8,10 | 8,70 | 9,60 |
| über 100 m ² | -,-- | 7,30 | -,-- | 7,80 | 8,20 | 9,10 |

1966 bis 1974

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|-------|-------|-------|
| bis 50 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 10,60 | 11,00 | 11,60 |
| 50 – 75m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 9,20 | 9,80 | 10,60 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 8,30 | 9,20 | 10,30 |
| über 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 7,80 | 8,40 | 8,70 |

1975 bis 1987

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|-------|-------|
| bis 50 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 11,40 | 12,10 |
| 50 – 75 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 10,00 | 11,60 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 9,80 | 11,20 |
| über 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 9,50 | 10,70 |

ab 1988

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|-------|-------|
| bis 50 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 12,20 | 13,40 |
| 50 – 75 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 11,30 | 12,40 |
| 75 – 100m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 10,60 | 12,20 |
| über 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 10,00 | 11,90 |

Mietspiegel 1999
(Beträge in Euro)

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Mit Bad oder Heizung | Mit Heizung und Bad |
|-----------------------------|----------------------------|

Vor 1949

| | A | B | C | A | B | C |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| bis 50 m ² | -,-- | 3,94 | -,-- | 4,19 | 4,45 | 4,60 |
| 50 – 75 m ² | -,-- | 3,48 | -,-- | 3,94 | 4,19 | 4,40 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | 3,38 | -,-- | 3,68 | 4,04 | 4,30 |
| über 100 m ² | -,-- | 3,12 | -,-- | 3,63 | 3,99 | 4,19 |

1949 bis 1965

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| bis 50 m ² | -,-- | 4,30 | -,-- | 4,60 | 5,11 | 5,27 |
| 50 – 75m ² | -,-- | 4,19 | -,-- | 4,40 | 4,60 | 5,06 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | 4,04 | -,-- | 4,14 | 4,45 | 4,91 |
| über 100 m ² | -,-- | 3,73 | -,-- | 3,99 | 4,19 | 4,65 |

1966 bis 1974

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| bis 50 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 5,42 | 5,62 | 5,93 |
| 50 – 75m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 4,70 | 5,01 | 5,42 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 4,24 | 4,70 | 5,27 |
| über 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | 3,99 | 4,30 | 4,45 |

1975 bis 1987

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| bis 50 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 5,83 | 6,19 |
| 50 – 75 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 5,11 | 5,93 |
| 75 – 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 5,01 | 5,73 |
| über 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 4,86 | 5,47 |

ab 1988

| | | | | | | |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| bis 50 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 6,24 | 6,85 |
| 50 – 75 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 5,78 | 6,34 |
| 75 – 100m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 5,42 | 6,24 |
| über 100 m ² | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | 5,11 | 6,08 |

Anhang 1

Aufstellung der Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnung

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

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks:** Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, nicht jedoch die Hypothekengewinnabgabe.
2. **Die Kosten der Wasserversorgung:** Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. der Aufbereitungsstoffe.
3. **Kosten der Entwässerung:** Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.
4. **Die Kosten**
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage: hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und –sicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann, 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 einschl. der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage: hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder
 - c) der Versorgung mit Fernwärme: hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a);

oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen: hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und –sicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der

Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen 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 Versorgung mit Fernwarmwasser: hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a);

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten: hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und –sicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen:

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

oder

- b) bei der Versorgung mit Fernwärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

- 7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs:** Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und –sicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

- 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr:** Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nichtöffentlicher Maßnahmen.

- 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung:** Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. **Die Kosten der Gartenpflege:** Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschl. der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschl. 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.
13. **Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung:** Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.
14. **Die Kosten für den Hauswart:** Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden.
15. **Die Kosten**
 - a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage: hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;

oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage: hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.
16. **Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung:** Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft und – sicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
17. **Sonstige Betriebskosten:** Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Anhang 2

Wohnflächenberechnung nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung (Auszug)

Ermittlung der Grundfläche

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

2. In die Ermittlung der Grundflächen sind **einzubeziehen** die Grundflächen von:

Fenster- und Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 13 cm tief sind, Erkern, Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 m² haben und Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist,

nicht einzubeziehen die Grundflächen der Türnischen.

3. Bei der Ermittlung der Grundflächen nach Nummer 1 sind **abzurechnen** die Grundflächen von:

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

nicht abzurechnen die Grundflächen von:

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

Ermittlung der Wohnflächen

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

1. **voll** die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m,

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

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

nicht anzurechnen sind die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m und von nicht gedeckten Terrassen und Freisitzen.

Auskunft erteilt:

Stadtverwaltung Koblenz – Ordnungsamt -, Ludwig-Erhard-Straße 2, 56073 Koblenz, Zimmer 305 und 318, Telefon: 129 4454 und 129 4468.

Hinweise auf eine Liste der Sachverständigen für Mieten und Pachten können bei der

Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, erfragt werden.

Schutzgebühr für die Abgabe des Mietspiegels: 3,-- DM.