



Mannheimer Mietspiegel 2010



Vorwort

Mit der Ausgabe 2010 erscheint der Mannheimer Mietspiegel in der 19. Auflage. Der erste Mietspiegel wurde von der Stadt Mannheim bereits im Jahr 1973 herausgegeben. In dieser Zeit hat sich der Mietspiegel eine hohe Akzeptanz bei Mietern und Vermietern und in der Rechtsprechung erworben. Man kann durchaus sagen, dass der Mietspiegel einen Beitrag zum sozialen Frieden in unserer Stadt leistet, da er unnötige rechtliche Streitigkeiten zwischen den Mietparteien zu vermeiden hilft. Durch die stetige Neuerstellung bietet der Mietspiegel einen aktuellen Überblick über das Mietenniveau im frei finanzierten Wohnungsbestand Mannheims.



Der Mannheimer Mietspiegel ist eine Serviceleistung der Stadt Mannheim für ihre Bürgerinnen und Bürger, und zwar für Mieter und Vermieter. Im Mietspiegel ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, differenziert nach Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße dargestellt. Der Mietspiegel ist für die Vertragsparteien eines Mietverhältnisses eine wichtige Orientierungshilfe und schafft Transparenz bei der Mietpreisgestaltung. Damit kann gerichtlichen Auseinandersetzungen und Missverständnissen zwischen Mietern und Vermietern präventiv entgegengewirkt werden.

Der Mietspiegel ist außerdem eine wichtige Entscheidungshilfe für die Rechtsprechung und die mit der Einhaltung der mietpreisrechtlichen Vorschriften befassten Dienststellen bei der Stadt.

Der „Gesprächskreis zum Mannheimer Mietspiegel“, dem Vertreter der Interessenverbände, Richter von Landgericht und Amtsgericht sowie Vertreter der Wohnungswirtschaft angehören, begleitet seit über einem Jahrzehnt die Erstellung und Anwendung des Mietspiegels und sichert damit ebenfalls dessen Weiterentwicklung. Ohne die Unterstützung der Verbände hätte der Mietspiegel nicht diese breite Akzeptanz erreichen können.

Der Mietspiegel ist auch ein kontinuierliches und objektives, auf empirischer Basis beruhendes Beobachtungsinstrument hinsichtlich der Mietpreisentwicklung in Mannheim. Damit stellt er ein wichtiges Element des kommunalen Aufgabenbereiches Wohnungsmarkt-Monitoring dar, welches uns die Datenbasis für die Weiterentwicklung der Grundlagen für das Wohnen in Mannheim liefert. Die Auswertungen und Analysen zum Mietspiegel sind somit auch ein Baustein in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Rd. 75% der Mannheimer Haushalte wohnen zur Miete. Wenn wir das Wohnen in der Stadt attraktiv erhalten wollen, sind diese Haushalte eine wichtige Zielgruppe.

Die Orientierung an der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ leistet einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Mieter an einer bezahlbaren Miete und einer entsprechenden notwendigen Rendite für die Wohnungseigentümer, um Investitionen in den Wohnungsbau rentabel zu gestalten.

Die Serviceleistung Mietspiegel ist mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen haben wir uns daher entschlossen, den Mietspiegel 2010 als Fortschreibung herauszugeben. Diese Fortschreibung der Mietspiegelwerte beruht auf einer repräsentativen Erhebung aufgrund einer Stichprobe, mit der die Anpassung an die Marktentwicklung vorgenommen wurde. Damit erfüllt der Mietspiegel die Anforderungen an einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558 d Abs.2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Stichprobenerhebung und -auswertung wurde erstmals extern vergeben und von der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH Mannheim durchgeführt, der ich hier für die intensive Zusammenarbeit danke.

Ein besonderer Dank gilt den Mietern und Vermietern, die sich die Zeit genommen und sich an der schriftlichen Befragung beteiligt haben, sowie dem Mieterverein Mannheim e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Mannheim e.V. für ihre Unterstützung.



Lothar Quast
Bürgermeister

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel | 5 |
| 1.1 | Einleitung..... | 5 |
| 1.2 | Mietbegriff/Darstellung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ | 6 |
| 1.3 | Funktion des Mietspiegels | 7 |
| 1.3.1 | Mieterhöhung..... | 7 |
| 1.3.2 | Miethöhe bei Neuvermietung | 7 |
| 1.4 | Vergleichsmiete und Mieterhöhung..... | 8 |
| 1.5 | Aufbau und Anwendung des Mietspiegels 2010..... | 9 |
| 1.5.1 | Aufbau der Tabellen | 9 |
| 1.5.2 | Einordnung in der Bandbreite nach Wohnlage und Wohnkomfort..... | 11 |
| 1.5.3 | Modernisierte Wohnungen..... | 13 |
| 1.5.4 | Möblierte Wohnungen..... | 13 |
| 2 | Mietspiegeltabellen..... | 14 |
| 2.1 | Tabelle 1 Mieten nach Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße | 14 |
| 2.2 | Tabelle 2 Mieten für Apartments*..... | 15 |
| 2.3 | Tabelle 3 Mieten nach Ausstattung und Bauperiode | 15 |
| 2.4 | Berechnungsbeispiele..... | 16 |
| 3 | Methodische Dokumentation | 17 |
| 4 | Anlagen | 19 |
| 4.1 | Betriebskosten | 19 |
| 4.2 | Wohnflächenberechnung | 22 |

* zur Definition des Begriffs Apartment siehe unter 1.5.1

(Anmerkung: Bezeichnungen, die in dieser Broschüre in der männlichen oder weiblichen Form verwendet werden, schließen die jeweils andere Sprachform ein.)

1 Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel

1.1 Einleitung

Dieser Mietspiegel wurde am 13.10.2010 veröffentlicht und entspricht den Regelungen über die „ortsübliche Vergleichsmiete“ gemäß § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Hinweise der Bundesregierung für die Aufstellung von Mietspiegeln (Stand 01. Juli 2002) wurden ebenfalls herangezogen.

Es handelt sich um einen „qualifizierten“ Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Die Daten des Mietspiegels 2010 beruhen auf einer Fortschreibung seines Vorgängers mittels einer Stichprobe. Damit ist die Voraussetzung, die an die Erstellung eines „qualifizierten“ Mietspiegels gebunden ist, erfüllt (§ 558 d Abs.2 BGB).

Der Mietspiegel 2010 ist eine Übersicht über die in Mannheim im Juli 2010 gezahlten Mieten für frei finanzierte Wohnungen. Der Mietspiegel ist Grundlage für die Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die statistisch ermittelten Mieten sind Richtwerte und keine amtlichen Festsetzungen.

Der Mietspiegel 2010 basiert auf der ausführlichen Mietspiegelerhebung 2008 und wurde 2010 aktualisiert. Die Datenerhebung und -auswertung für diese Aktualisierung erfolgte durch die ortsansässige Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH. Grundlage dafür bildete eine auf den Stand vom Juli 2010 bezogene Erhebung von 526 Mietverhältnissen (siehe auch Ziff. 3 Methodische Dokumentation, S. 17). Dabei wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen nur solche Entgelte für Wohnraum berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind.

Die folgenden Ausführungen sollen es erleichtern, die Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels selbst zu bestimmen. Für eine korrekte Anwendung der Mietspiegeltabelle ist es unbedingt erforderlich, diese „Erläuterungen zum Mietspiegel“ genau zu beachten.

Eine Wohnung im Sinne des Mannheimer Mietspiegels muss über eine eigene Küche oder eine Kochnische verfügen.

Die Mieten folgender Arten von Wohnungen bzw. Wohngebäuden sind nicht in den Mietspiegel eingegangen:

- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (preisgebundene Mietwohnungen/ „Sozialwohnungen“). Dennoch hat der Mietspiegel auch für die sog. „Sozialwohnungen“ Bedeutung. Durch das Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz - LWoFG) ist zum 31.12.2008 die bei öffentlich gefördertem Wohnraum maßgebende Kostenmiete abgeschafft worden. Seit 01.01.2009 ist an die Stelle der Kostenmiete eine Miете getreten, die die Gemeinde durch Satzung festzusetzen hat und die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert. Richtschnur ist auch hier der Mannheimer Mietspiegel.
- Mietwohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern (auch in der Form von Reihenhäusern)
- möbliert vermietete Wohnungen und möblierte Einzelzimmer
- Einzelzimmer, auch solche, die innerhalb einer abgeschlossenen Wohnung an verschiedene Personen vermietet werden (z.B. Wohngemeinschaften)
- Wohnungen in Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)heimen oder sonstigen Heimen
- untervermietete Wohnungen
- Dienst- und Werkwohnungen
- steuerbegünstigte oder freifinanzierte Bundes- und Landesbedienstetenwohnungen, für deren Errichtung Wohnungsfürsorgemittel verwandt wurden
- Wohnungen, die gewerblich genutzt werden

Der Mietspiegel ist für diese Wohnungen prinzipiell nicht anwendbar. Zum Thema „möbliert vermietete Wohnungen“ siehe 1.5.4.

1.2 Mietbegriff/Darstellung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietwerten handelt es sich um Grundmieten (Nettomieten ohne Heizkosten und ohne die übrigen Betriebskosten, siehe 4.1). Die Grundmiete ist das Entgelt für die Gebrauchsgewährung der Wohnung. Wegen unterschiedlicher mietvertraglicher Nebenkostenregelungen können in den Mietspiegeltabellen im Einzelfall auch Werte enthalten sein, die einen Teil der Nebenkosten beinhalten (sogenannte Teilinklusivmieten).

In den Tabellen des Mietspiegels sind für jeden Wohnungstyp, neben dem arithmetischen Mittelwert, Bandbreiten (Mietpreisspannen) angegeben.

Diese entsprechen dem so genannten 2/3-Intervall, das heißt, in diesem Bereich liegen 2/3 aller in der Stichprobe jeweils angetroffenen Mietpreise. Abweichungen positiver wie negativer Art vom Mittelwert sind innerhalb der Bandbreite (siehe Schema Seite 13) entsprechend zu berücksichtigen.

1.3 Funktion des Mietspiegels

1.3.1 Mieterhöhung

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 01.09.2001 gibt es den „qualifizierten Mietspiegel“. Ein Mietspiegel ist dann „qualifiziert“, wenn er „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist“ (§ 558 d BGB).

Bei Vorliegen eines „qualifizierten Mietspiegels“ ergeben sich einige Rechtsfolgen für Mieter und Vermieter:

- Bei seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter auf die entsprechenden Werte des „qualifizierten Mietspiegels“ hinweisen (§ 558 a BGB), auch wenn er dieses auf ein anderes Begründungsmittel stützt (siehe 1.4).
- Im gerichtlichen Verfahren kommt dem „qualifizierten Mietspiegel“ eine widerlegbare Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die in ihm verzeichneten Entgelte die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wiedergeben.

1.3.2 Miethöhe bei Neuvermietung

Bei der Neuvermietung von Wohnungen besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Allerdings können sich durch die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung) und des Strafgesetzbuches (Mietwucher) im Einzelfall Begrenzungen bei der Miethöhe ergeben. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und § 291 Strafgesetzbuch (StGB) schützen den Mieter vor missbräuchlich hohen Mieten.

Laut § 5 WiStG darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ um höchstens 20 % überschritten werden. Liegt die Miete mehr als 20 % über der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ **und** liegt in der Gemeinde ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum vor, besteht der Verdacht der Mietpreisüberhöhung, wenn der Vermieter diesen Umstand zur Erzielung einer höheren Miete ausnutzt (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG).

Eine Überschreitung um mehr als 20 % ist jedoch immer möglich, wenn der Vermieter entsprechende laufende Aufwendungen nachweisen kann (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG).

Die „Wuchergrenze“ des § 291 StGB muss dabei eingehalten werden, d.h. die Miete darf nicht im „auffälligen Missverhältnis“ zur Leistung des Vermieters stehen. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist dies bei Mieten der Fall, die die „ortsübliche Vergleichsmiete“ um mehr als 50 % überschreiten.

Mietwucher liegt nur dann vor, wenn der Vermieter darüber hinaus eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters ausnutzt.

1.4 Vergleichsmiete und Mieterhöhung

Die Ausführungen zu mietrechtlichen Bestimmungen beruhen auf dem Stand vom 01.09.2010.

Wichtig: Der Vermieter darf nicht kündigen, um eine höhere Miete zu erzwingen! Dies ist gesetzlich nicht zulässig (§ 573 Abs. 1 BGB).

Falls Vermieter und Mieter sich nicht auf eine frei vereinbarte Mieterhöhung (z.B. „Staffelmiete“) geeinigt haben, kann der Vermieter eine gerechtfertigte Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem entsprechend §§ 558 ff. BGB durchsetzen. Dazu müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
- Die bisherige Grundmiete muss zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten).
- Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.
- Die bisher verlangte Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 % (sog. „Kappungsgrenze“, § 558 Abs. 3 BGB) erhöhen.

Der Vermieter muss sein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform, d.h. schriftlich (auch per Fax oder E-Mail möglich) mitteilen. Eine handschriftliche Unterschrift ist nicht notwendig, es muss lediglich erkennbar sein, wer das Schriftstück verfasst hat.

Die Mieterhöhung muss begründet werden. Dabei hat der Vermieter insbesondere vier Möglichkeiten:

- Hinweis auf einen Mietspiegel (in dem Erhöhungsschreiben müssen mindestens Angaben zur Baualtersklasse, Größe und Ausstattung gemacht werden, damit die Einordnung in das Mietspiegelfeld nachvollziehbar ist; Angaben zur Wohnlage und zum Wohnkomfort sollten ebenfalls erfolgen, um zu verdeutlichen, wie die Wohnung in die Bandbreite eingeordnet wird)
- Werte aus einer Mietdatenbank
- Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- Hinweis auf mindestens drei bestimmbare Vergleichswohnungen

Wird die Mieterhöhung durch eine Mietdatenbank, ein Gutachten oder drei Vergleichswohnungen begründet und liegt ein „qualifizierter“ Mietspiegel vor, muss der Vermieter zusätzlich auf die Werte des „qualifizierten“ Mietspiegels hinweisen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Monaten zu. Die Frist beginnt mit Ablauf des Monats, in dem das Erhöhungsverlangen zugegangen ist (Beispiel: Erhöhungsverlangen geht am 24.09. zu, die Überlegungsfrist endet am 30.11.).

Der Mieter kann innerhalb der Überlegungsfrist (in unserem Beispiel bis 30.11.) das Mietverhältnis mit einer Frist von zwei weiteren Monaten (in unserem Beispiel mit Ablauf des 31.01.) schriftlich kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Stimmt der Mieter zu, wird die höhere Miete ab Beginn des dritten Monats fällig, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (in unserem Beispiel ab 01.12.).

Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, kann der Vermieter binnen drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist (in unserem Beispiel bis zum 28.02.) auf Zustimmung klagen. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

1.5 Aufbau und Anwendung des Mietspiegels 2010

1.5.1 Aufbau der Tabellen

Die Haupttabelle des Mietspiegels (Tabelle 1) und die Apartmenttabelle (Tabelle 2) differenzieren nach den Kriterien „Ausstattung“, „Bauperiode“ und „Wohnungsgröße“.

Ausstattung

Die Tabellen gehen von drei Ausstattungsklassen aus:

- einfach (ohne Bad, ohne Sammelheizung)
- mittel (mit Bad, ohne Sammelheizung *oder* ohne Bad, mit Sammelheizung)
- gut (mit Bad und mit Sammelheizung)

„**Mit Bad**“ bedeutet das Vorhandensein eines Badezimmers mit einem Waschbecken und einer Badewanne oder Dusche, wobei die sanitären Einrichtungen vom Vermieter gestellt sein müssen. Hat der Vermieter den Raum leer, aber mit den notwendigen Anschlüssen versehen bereitgestellt und der Mieter Bad oder Dusche selbst eingebaut, so gilt für diese Wohnungen das Merkmal „ohne Bad“.

Unter einer **Sammelheizung** ist jede Heizungsanlage zu verstehen, bei der die in der Wohnung befindlichen Heizkörper von einer zentralen Brennstelle aus beheizt werden, also Etagen-, Zentral- oder Fernheizung. Der Sammelheizung gleichgestellt sind Elektro-Nachtspeicher-Heizungen, sofern jeder zum Aufenthalt bestimmte Raum der Wohnung mit mindestens einem Gerät ausgestattet ist.

Bauperiode

Kriterium für die Einordnung in die jeweilige Bauperiode ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Zu beachten ist, dass viele Wohngebäude im Krieg zerstört und danach wieder aufgebaut wurden. Bei vollständiger Zerstörung ist das Jahr des Wiederaufbaus maßgebend. Das Kriterium der Bezugsfertigkeit gilt auch bei Wohnungen, die durch Um- oder Ausbau in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden (Wiederaufbauten, Dachgeschossauf- und ausbauten).

Wohnungsgröße

Bei notwendigen Auf- und Abrundungen von Angaben zur Wohnfläche gelten die üblichen Regeln des Rundens. Hat eine Wohnung z.B. 40,45 m² Wohnfläche, so ist sie in die Wohnungsgrößenklasse „bis 40 m²“ einzustufen, ab 40,50 m² in die Wohnungsgrößenklasse „ab 41 bis 60 m²“ (Details zur Wohnflächenberechnung siehe 4.2).

Apartments

Apartments im Sinne des Mietspiegels sind Einraumwohnungen bis 40 m² mit guter Ausstattung und kompletter Kücheneinrichtung (Herd, Spüle, Schrank und Kühlschrank), die nach 1960 errichtet worden sind.

Mieten

In Tabelle 1 sind Mieten nach Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße ausgewiesen.

Tabelle 2 gibt die Werte für Apartments mit zwei Wohnungsgrößenklassen („bis 25 m²“ und „ab 26 bis 40 m²“) wieder.

Sollten in Tabelle 1 mangels ausreichender Fallzahlen keine Werte ausgewiesen sein, kann Tabelle 3 („Mieten nach Ausstattung und Bauperiode“) hilfswise als Orientierung herangezogen werden. In Tabelle 3 ist das Merkmal „Wohnungsgröße“ nicht ausgewiesen, was jedoch erhebliche Auswirkungen auf den Mietpreis hat. Daher kann z. B. bei normaler Wohnlage und normalen Wohnkomfort nicht generell der Mittelwert angesetzt werden. Die Quadratmeterpreise kleiner und sehr großer Wohnungen sind erfahrungsgemäß höher als die Preise für Wohnungen mittlerer Größe. Bei der Einordnung einer Wohnung in der Bandbreite (siehe 1.5.2) muss daher die Größe der Wohnung berücksichtigt werden.

1.5.2 Einordnung in der Bandbreite nach Wohnlage und Wohnkomfort

Für die einzelnen Wohnungstypen sind im Mietspiegel das arithmetische Mittel und Bandbreiten ausgewiesen. Für die Einordnung innerhalb der Bandbreiten sind Wohnlage und Wohnkomfort der Wohnung zu berücksichtigen.

Die Bestimmung, welcher Mietspiegelwert je nach Beschaffenheit von Wohnlage und Wohnkomfort zu wählen ist, erfolgt nach dem Schema auf Seite 13.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen als Anhaltspunkt zur Bewertung der Wohnlage und des Wohnkomforts dienen. Die aufgeführten Einzelmerkmale sollen beispielhaft zeigen, welche Kriterien die Wohnlage/den Wohnkomfort positiv oder negativ beeinflussen können. Sie sind weder abschließend noch rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich der Orientierung und basieren überwiegend auf Erfahrungswerten bzw. teilweise auf der Rechtsprechung der Mannheimer Gerichte. Weitere Einzelmerkmale sind denkbar.

Ein Abweichen vom Normalfall zu „gut“ oder „einfach“ wird grundsätzlich nur beim Vorhandensein mehrerer Merkmale begründet sein, wobei sich gute und schlechte Merkmale in der Praxis häufig gegenseitig aufheben.

Wohnlage

Gute Wohnlage: Gute Infrastruktur (Kaufhäuser, Läden, gute Verkehrsanbindung, zentrale Einrichtungen wie z.B. Schulen, Theater etc.), ausgesprochen ruhige und durchgrünte Wohnlage, Naherholungszonen in unmittelbarer Umgebung, geringe Immissionen.

Einfache Wohnlage: Schlechte Infrastruktur, Belästigung durch Immissionen (Lärm, Industrienähe, starker Straßenverkehr, Geruch, Staub), Störung durch Gewerbe, Belästigung durch Gaststätten und/oder Barbetriebe, sehr enge Bebauung mit wenig Grünanlagen.

Wohnkomfort

Bei der Bewertung des Wohnkomforts ist das Baualter mit zu berücksichtigen.

Guter Wohnkomfort: Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett), Gartenbenutzung, Balkon mit hohem Wohnwert, Loggia oder Terrasse in Gartenlage, Einbaumöbel (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen), offener Kamin, überdurchschnittliche Badausstattung (z.B. Bidet, 2 Waschbecken, Bade- und Duschwanne usw.), Gäste-WC, Waschküche, Trockenraum, Aufzug in Gebäuden mit weniger als fünf Obergeschossen, Einzelöfen vom Vermieter gestellt, Multimedia-Anschlüsse (z. B. ISDN-/Kabel-/Telefonanschluss) in jedem Zimmer.

Einfacher Wohnkomfort: Ungenügende Besonnung, Belichtung oder Belüftung (Lage im Haus), schlechter Wohnungszuschnitt (unangemessen große Verkehrsflächen, ungeeignete Proportionen), extreme Dachschrägen, schlechte Wärme- und Schallisolierung (Zugluft), Bad in Einfachstausführung (z.B. keine Wandfliesen), keine Abstellflächen (z.B. Keller), keine Rollläden/Jalousien, kein Aufzug in Gebäuden mit fünf oder mehr Obergeschossen, WC außerhalb und/oder zur Mitbenutzung.

Bitte beachten Sie:

Vorübergehende oder behebbare Mängel der Wohnung bleiben bei der Einstufung außer Betracht, können evtl. jedoch eine „Mietminderung“ rechtfertigen. In diesem Fall ist es empfehlenswert sich rechtlich beraten zu lassen.

Einordnung der Wohnung in der Bandbreite nach Wohnlage und Wohnkomfort
(siehe 1.5.2)

| Wohnlage | Wohnkomfort | | |
|----------|--|--|--|
| | gut | normal | einfach |
| gut | Obergrenze | Oberer Mittelwert (Mittelwert aus arithmetischem Mittel und Obergrenze) | Mittelwert |
| normal | Oberer Mittelwert (Mittelwert aus arithmetischem Mittel und Obergrenze) | Mittelwert | Unterer Mittelwert (Mittelwert aus arithmetischem Mittel und Untergrenze) |
| einfach | Mittelwert | Unterer Mittelwert (Mittelwert aus arithmetischem Mittel und Untergrenze) | Untergrenze |

1.5.3 Modernisierte Wohnungen

Der Mietspiegel weist keine gesonderten Werte für modernisierte Wohnungen aus. Je nach Art und Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann aber über die Einordnung innerhalb der Bandbreite dem Einzelfall Rechnung getragen werden.

Für die Modernisierung in Anspruch genommene öffentliche Zuschüsse müssen abgezogen werden (§ 559 a BGB). Nähere Informationen hierzu erhalten Sie beim Fachbereich Städtebau, Wohnungsmarkt und Mietspiegel.

1.5.4 Möblierte Wohnungen

Möbliert vermietete Wohnungen sind im Mietspiegel nicht erfasst. Bei der Anwendung des Mietspiegels ist für diese der Mietwert für die entsprechende unmöblierte Wohnung zu ermitteln. Hinzu kommt dann ein Zuschlag für die Möblierung gemäß ihrem Zeitwert. Zu berücksichtigen ist dabei die voraussichtliche und ggf. die bisherige Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung der für die Möblierung angefallenen finanziellen Aufwendungen.

2 Mietspiegeltabellen

2.1 Tabelle 1 Mieten nach Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße

| Ausstattung | Bauperiode | Wohnungsgröße (m ²) | arithmet. Mittel (€/m ²) | Bandbreite | |
|---|--------------|------------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| | | | | Untergrenze (€/m ²) | Obergrenze (€/m ²) |
| einfach (ohne Bad, ohne Sammelheizung) | alle | alle | 4,95 | 3,91 | 5,72 |
| mittel (mit Bad, ohne Sammelheizung oder ohne Bad, mit Sammelheizung) | bis 1918 | bis 40 | * | * | * |
| | | ab 41 bis 60 | 5,43 | 4,82 | 6,17 |
| | | ab 61 bis 90 | * | * | * |
| | | ab 91 | * | * | * |
| | 1919 - 1948 | bis 40 | * | * | * |
| | | ab 41 bis 60 | 5,23 | 4,69 | 5,76 |
| | | ab 61 bis 90 | 5,02 | 4,77 | 5,52 |
| | | ab 91 | * | * | * |
| | 1949 - 1960 | bis 40 | 6,03 | 4,83 | 7,65 |
| | | ab 41 bis 60 | 5,38 | 4,80 | 5,96 |
| | | ab 61 bis 90 | 5,12 | 4,29 | 5,81 |
| | | ab 91 | * | * | * |
| | 1961 - 1971 | bis 40 | * | * | * |
| | | ab 41 bis 60 | 5,77 | 5,43 | 6,54 |
| | | ab 61 bis 90 | 5,16 | 4,47 | 5,89 |
| | | ab 91 | * | * | * |
| gut (mit Bad und mit Sammelheizung) | bis 1918 | bis 40 | 6,92 | 5,36 | 7,82 |
| | | ab 41 bis 60 | 6,23 | 5,54 | 7,20 |
| | | ab 61 bis 90 | 6,10 | 5,15 | 7,00 |
| | | ab 91 | 6,12 | 5,12 | 7,00 |
| | 1919 - 1948 | bis 40 | 6,89 | 4,85 | 8,20 |
| | | ab 41 bis 60 | 5,92 | 4,92 | 6,73 |
| | | ab 61 bis 90 | 5,67 | 4,76 | 6,42 |
| | | ab 91 | 5,66 | 4,28 | 6,92 |
| | 1949 - 1960 | bis 40 | 6,60 | 5,44 | 7,87 |
| | | ab 41 bis 60 | 5,84 | 5,23 | 6,53 |
| | | ab 61 bis 90 | 5,96 | 5,08 | 6,86 |
| | | ab 91 | 6,14 | 5,08 | 6,98 |
| | 1961 - 1971 | bis 40 | 6,71 | 5,28 | 8,01 |
| | | ab 41 bis 60 | 5,83 | 4,92 | 6,52 |
| | | ab 61 bis 90 | 5,55 | 4,88 | 6,18 |
| | | ab 91 | 5,75 | 4,79 | 6,65 |
| | 1972 - 1981 | bis 40 | 7,11 | 6,00 | 7,96 |
| | | ab 41 bis 60 | 6,26 | 5,30 | 7,21 |
| | | ab 61 bis 90 | 5,96 | 5,23 | 6,68 |
| | | ab 91 | 6,20 | 5,39 | 7,13 |
| | 1982-1991 | bis 40 | * | * | * |
| | | ab 41 bis 60 | 6,44 | 5,22 | 7,53 |
| | | ab 61 bis 90 | 6,41 | 5,45 | 7,24 |
| | | ab 91 | 6,64 | 5,22 | 7,30 |
| 1992-2001 | bis 40 | 7,98 | 7,04 | 9,18 | |
| | ab 41 bis 60 | 7,26 | 6,26 | 8,34 | |
| | ab 61 bis 90 | 6,64 | 5,80 | 7,45 | |
| | ab 91 | 7,28 | 5,79 | 8,60 | |
| ab 2002 | bis 40 | * | * | * | |
| | ab 41 bis 60 | 8,25 | 5,61 | 9,07 | |
| | ab 61 bis 90 | 7,47 | 5,80 | 9,02 | |
| | ab 91 | * | * | * | |

* nicht ausgewiesen, da weniger als 12 Fälle in der Stichprobe

2.2 Tabelle 2 Mieten für Apartments*

| Ausstattung | Bauperiode | Wohnungsgröße (m ²) | arithmet. Mittel (€/m ²) | Bandbreite | |
|---|------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | | | Untergrenze (€/m ²) | Obergrenze (€/m ²) |
| gut (mit Bad, Sammelheizung und kompletter Kücheneinrichtung) | ab 1961 | bis 25 | 9,95 | 8,26 | 11,36 |
| | | ab 26 bis 40 | 8,46 | 6,49 | 10,43 |

* zur Definition des Begriffs Apartment siehe 1.5.1 (Apartments). Diese Definition ist unbedingt zu beachten!

2.3 Tabelle 3 Mieten nach Ausstattung und Bauperiode

| Ausstattung | Bauperiode | arithmet. Mittel (€/m ²) | Bandbreite | |
|---|-------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | | Untergrenze (€/m ²) | Obergrenze (€/m ²) |
| einfach (ohne Bad, ohne Sammelheizung) | alle | 4,95 | 3,91 | 5,72 |
| mittel (mit Bad, ohne Sammelheizung oder ohne Bad, mit Sammelheizung) | bis 1918 | 5,22 | 4,38 | 6,16 |
| | 1919 - 1948 | 5,20 | 4,77 | 5,63 |
| | 1949 - 1960 | 5,35 | 4,76 | 5,96 |
| | 1961 - 1971 | 5,43 | 4,62 | 6,28 |
| gut (mit Bad und mit Sammelheizung) | bis 1918 | 6,20 | 5,22 | 7,23 |
| | 1919 - 1948 | 5,81 | 4,77 | 6,76 |
| | 1949 - 1960 | 5,99 | 5,18 | 6,83 |
| | 1961 - 1971 | 5,78 | 4,93 | 6,55 |
| | 1972 - 1981 | 6,16 | 5,34 | 7,13 |
| | 1982 - 1991 | 6,47 | 5,38 | 7,42 |
| | 1992-2001 | 7,00 | 5,87 | 8,06 |
| ab 2002 | 7,75 | 6,32 | 8,75 | |

Fachbereich Städtebau
Wohnungsmarkt und Mietspiegel
 Collinistr. 1,
 68161 Mannheim

Sie erhalten Beratung zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nach dem Mannheimer Mietspiegel und allgemeine Informationen zum Mietrecht.

Wenn Sie ein persönliches Gespräch in unseren Diensträumen wünschen, vereinbaren Sie bitte einen Termin mit uns.

Telefon: 0621 / 293 -7860, -7818, -7817
E-Mail: mietspiegel@mannheim.de

2.4 Berechnungsbeispiele

Nachfolgend sind Berechnungsbeispiele für verschiedene Wohnungstypen aufgeführt, die die Anwendung des Mietspiegels erläutern sollen:

Beispiel A: Wohnung mit 76 m², mit Bad und Sammelheizung, Baujahr 1954, normale Wohnlage, normaler Wohnkomfort

Ausstattung: gut (mit Bad und Sammelheizung)

Bauperiode: 1949 - 1960

Wohnfläche: ab 61 bis 90 m²

Wohnlage: normal Wohnkomfort: normal

Bandbreite: normal/normal (Mittelwert; siehe Schema, Seite 13)

Berechnung: gewählter Wert: 5,96 €/m²; multipliziert mit 76 m² Gesamtwohnfläche ergibt eine „ortsübliche Vergleichsmiete“ von 452,96 €/mtl.

Beispiel B: Wohnung mit 57 m², mit Bad, ohne Sammelheizung, Baujahr 1930, normale Wohnlage, guter Wohnkomfort

Ausstattung: mittel (mit Bad, ohne Sammelheizung)

Bauperiode: 1919 - 1948

Wohnfläche: ab 41 bis 60 m²

Wohnlage: normal Wohnkomfort: gut

Bandbreite: normal/gut (Oberer Mittelwert; siehe Schema, Seite 13)

Berechnung: gewählter Wert: 5,50 €/m²; der Wert ergibt sich aus (5,23 € + 5,76 €) : 2; multipliziert mit 57 m² Gesamtwohnfläche ergibt eine „ortsübliche Vergleichsmiete“ von 313,50 €/mtl.

Beispiel C: Wohnung mit 63 m², ohne Bad, ohne Sammelheizung, Baujahr 1900, einfache Wohnlage, normaler Wohnkomfort

Ausstattung: einfach (ohne Bad, ohne Sammelheizung)

Bauperiode: alle

Wohnfläche: alle

Wohnlage: einfach Wohnkomfort: normal

Bandbreite: einfach/normal (Unterer Mittelwert; siehe Schema, Seite 13)

Berechnung: gewählter Wert: 4,43 €/m²; der Wert ergibt sich aus (4,95 € + 3,91 €) : 2; multipliziert mit 63 m² Gesamtwohnfläche ergibt eine „ortsübliche Vergleichsmiete“ von 279,09 €/mtl.

3 Methodische Dokumentation

Die Angaben im vorliegenden Mietspiegel sind Ergebnis einer ausschließlich für diesen Zweck gezogenen repräsentativen Wohnungs-Stichprobe. Die Durchführung der Erhebung und ihre Auswertung erfolgte als Kommunalstatistik im Sinne des § 8 Abs. 1 Landesstatistikgesetz vom 24.4.1991 (LStatG; GBl Baden-Württemberg 1991 S. 213) durch die Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH.

Beim Mietspiegel 2010 handelt es sich um eine Fortschreibung der ausführlichen Mietspiegel-erhebung 2008. Dazu ermittelte die Erhebung 2010 eine durchschnittliche Miethöhenveränderung im Vergleich zu 2008, die dann auf die differenzierte Struktur des Mietspiegels 2008 in jeder Tabellenzelle angewandt wurde.

Maßgebender Monat für die Fortschreibungserhebung war der Juli 2010. Auswahlgrundlage war der Mannheimer Wohnungsbestand. Es wurden diejenigen Wohnungen außer Acht gelassen, die nach den einschlägigen Bestimmungen des BGB und gemäß den „Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln“ vom 1. Juli 2002 (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) nicht in einen Mietspiegel aufgenommen werden dürfen. Soweit die dazu benötigten Informationen vorlagen, wurden die für den Mietspiegel nicht relevanten Wohnungen vorab aus der Gesamtheit herausgenommen, im Übrigen erfolgte die Feststellung dieser Merkmale über entsprechende Filterfragen im Zuge der Erhebung.

Grundlage für die praktische Durchführung der Stichprobenziehung war die „Zählersitzdatei“ (Standorte der Stromzähler) der 24/7 IT-Services GmbH (MVV Energie AG). Aus dieser Datei wurden maschinell die Wohnungen für die Stichprobe gezogen und die Angaben, Name und Anschrift des Mieters bzw. des Vermieters, zweckgebunden bereitgestellt. Es erfolgte keine Vorauswahl nach bestimmten Kriterien, wie z.B. Stadtteile, Mieter- /Vermieter, Neu- /Altmietverhältnisse, Baujahre etc.; auch wurden keine Angaben aus früheren Mietspiegel-Erhebungen verwendet.

Um die gebotene Neutralität der Ergebnisse zu sichern, wurden die benötigten Angaben zu etwa gleichen Teilen bei Mietern und bei Vermietern erhoben, und zwar für jeweils unterschiedliche Wohnungen. Die Erhebung bei Mietern und Vermietern erfolgte auf postalischem Weg. Die zu Befragenden wurden im Sinne des § 16 LStatG individuell anhand eines Merkblattes schriftlich unterrichtet. Auskunftspflicht bestand nicht.

Eine Analyse der Stichprobenergebnisse ergab keine systematischen und belastbaren Hinweise auf unterschiedliche Entwicklungen in einzelnen Teilmärkten hinsichtlich der mietpreisbildenden Faktoren Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße. Die im Vergleich zu 2008 deutlich geringere Fallzahl ist dadurch gerechtfertigt, dass es bei der Aktualisierung des Tabellenmiet-

spiegels von 2008 nur um die Ermittlung eines übergreifenden Kostenveränderungssatzes ging. Die Grundstruktur der 2008 erhobenen Unterschiede aufgrund der verschiedenen mietspreisbildenden Faktoren wurde dabei nicht tangiert. Letztlich sind 526 Wohnungen in den Mietspiegel eingegangen.

Der Mannheimer Mietspiegel 2010 ist „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ im Sinne des § 558 d BGB erstellt. Zu diesen Grundsätzen zählen formale sowie inhaltliche Kriterien.

Formales Kriterium ist das Gebot der Nachvollziehbarkeit und damit Nachprüfbarkeit des Verfahrens in allen seinen Stufen anhand einer öffentlich zugänglichen Dokumentation. Eine solche Dokumentation wurde zuletzt 1995 erstellt („Methodenbericht zum Mannheimer Mietspiegel 1994“ in: Beiträge zur Mannheimer Statistik, Heft 86/1995). Seit 2004 hat sich das Erhebungsverfahren insoweit geändert, als Mieter und Vermieter für jeweils unterschiedliche Wohnungen befragt wurden. Bei den Erhebungen zuvor dienten die Antworten der Vermieter lediglich dem Abgleich der Mieterangaben. Im Übrigen haben sich keine grundsätzlichen Änderungen bei Datengrundlage, Datenerhebung und Datenauswertung ergeben, so dass die Offenlegung der Erhebungsschritte in dieser Dokumentation bis heute Gültigkeit hat.

Inhaltlich sind die folgenden wissenschaftlichen Grundsätze berücksichtigt:

Primärdatenerhebung:

Die Datengrundlage diene nur dem Zweck der aktuellen Mietspiegel-Erstellung, damit sind Verzerrungen durch sachfremde Beeinflussungen ausgeschlossen.

Zuverlässigkeit:

Die Stichprobe wurde so gezogen, dass eine Wiederholung das grundsätzlich gleiche Ergebnis erzeugen würde.

Repräsentativität:

Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen hatten bei der Zufallsstichprobe die gleiche Chance zum Einbezug in die Erhebung.

Mindestfallzahl:

Um der Streuung der Werte bei einer Stichprobe Genüge zu tun, weist der Mietspiegel bei weniger als 12 Mietverhältnissen pro Feld kein Ergebnis aus.

Aktualität:

Die Daten des Mietspiegels 2010 beruhen auf einer Fortschreibung seines Vorgängers mittels einer Stichprobe. Damit ist die Voraussetzung, die an die Erstellung eines „qualifizierten“ Mietspiegels gebunden ist, erfüllt (§ 558 d Abs.2 BGB). Die ausgewiesenen Werte sind durch diese Vorgehensweise zeitnah und bilden die „ortsübliche Vergleichsmiete“ realistisch ab.

Erstellungsmethode:

Der Mannheimer Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel. Dieses Verfahren der Auswertung und Darstellung ist methodisch unstrittig.

4 Anlagen

4.1 Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten

Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können, ist seit 01.01.2004 in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Die BetrKV gilt für öffentlich geförderte wie auch für frei finanzierte Wohnungen. Im Wesentlichen wurden die Regelungen des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), Anlage 3, übernommen.

Wurde vor dem 01.01.2004 im Mietvertrag die Umlage von Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV wirksam vereinbart, so bleibt es bei dieser Vereinbarung. Soweit die BetrKV neue, bislang nicht geregelte Positionen eingeführt hat, sind diese Kosten auf Mieter mit alten Vereinbarungen nicht umlegbar.

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbaurecht) 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 außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

Es folgt ein Auszug (gekürzt) aus der Aufstellung der Betriebskosten (§ 2 BetrKV).

Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. die Kosten der Gartenpflege,
11. die Kosten der Beleuchtung,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
14. die Kosten für den Hauswart,
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten.

Die Position „Sonstige Betriebskosten“ ist kein Auffangbecken für alle nur denkbaren weiteren Kosten. Der Vermieter muss genau benennen, welche Kosten er umlegen will. Ein pauschaler Hinweis genügt nicht. „Sonstige Betriebskosten“ sind z.B. Wartung von Feuerlöschern, Kosten für den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen (Sauna, Schwimmbad).

Übrigens:

Hausverwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Instandhaltungsrücklagen bei Eigentumswohnungen, Anschaffungskosten, Bank- und Kontogebühren können nicht umgelegt werden.

Umlage von Betriebskosten

Die Mietvertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter alle oder einen Teil der Betriebskosten gemäß der BetrKV trägt.

Liegt eine solche Vereinbarung vor, kann der Vermieter die Betriebskosten zusätzlich zur Grundmiete verlangen. Nur die in § 2 BetrKV aufgezählten Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden.

Ist nichts geregelt, sind Betriebskosten grundsätzlich mit der Miete abgegolten.

Betriebskostenvorauszahlungen/Betriebskostenpauschale

Es ist zulässig, auf Betriebskosten Vorauszahlungen zu vereinbaren, über die der Vermieter jährlich abrechnen muss. Vorauszahlungen müssen angemessen sein (§ 556 Abs. 2 BGB). Vereinbart werden kann auch eine Pauschale, über die dann nicht abgerechnet wird.

Abrechnung von Betriebskostenvorauszahlungen

Hier gilt die Regelung des § 556 Abs. 3 BGB. Der Vermieter hat jährlich abzurechnen. Dabei hat er den „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ zu beachten. Er muss also auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis achten. Spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes ist dem Mieter die Abrechnung mitzuteilen. Danach kann der Vermieter keine Forderungen mehr stellen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Im Gegenzug muss der Mieter nach Zugang der Abrechnung Einwendungen binnen 12 Monaten geltend machen. Nach Ablauf dieser Frist ist dies nicht mehr möglich, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung seiner Einwendungen nicht zu vertreten. Zu Lasten des Mieters kann von diesen Regelungen nicht vertraglich abgewichen werden (§ 556 Abs. 4 BGB).

Betriebskostenerhöhung/Betriebskostenreduzierung

Nach erfolgter Betriebskostenabrechnung kann der Vermieter auf dieser Grundlage eine „Anpassung auf eine angemessene Höhe“ vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB). Eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung ist dazu nicht erforderlich.

Das gleiche Recht hat auch der Mieter. Lässt sich der Abrechnung entnehmen, dass die Betriebskosten gesunken sind, kann die Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe reduziert werden.

Ist die Betriebskostenpauschale nicht mehr kostendeckend, kann der Vermieter sie nur dann erhöhen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist (§ 560 Abs. 1 BGB).

Umlagemaßstab

Die Vertragsparteien können den Maßstab, nach dem die Betriebskosten umgelegt werden, frei vereinbaren. Wenn sie nichts vereinbart haben, gilt der Wohnflächenmaßstab (§ 556 a BGB).

Von der Umlage nach der Wohnfläche gibt es zwei Ausnahmen:

- Die Abrechnung der Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung aus zentralen Anlagen - einschließlich Fernwarmwasser und Fernwärme – regelt die Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkV). Von wenigen Ausnahmen abgesehen, sind nach der Verordnung 50 bis 70 % der Kosten für Heizung und Warmwasser nach dem jeweiligen Verbrauch und der Rest nach Wohnfläche abzurechnen.
- Wenn Betriebskosten verursachungs- oder verbrauchsabhängig erfasst werden, ist nach diesen Kriterien abzurechnen. Daher gibt es hier auch eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass vertragliche Vereinbarungen über den Abrechnungsmaßstab Vorrang haben: Der Vermieter kann nach § 556 a Abs. 2 BGB vor Beginn eines

Abrechnungszeitraumes bestimmen (in Textform!), dass auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung umgestellt wird, auch wenn im Mietvertrag bislang ein anderer Umlagemaßstab vereinbart war.

4.2 Wohnflächenberechnung

Grundlage

Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist zwingend bei öffentlich geförderten Wohnungen anzuwenden.

Dagegen gibt es bei frei finanzierten Wohnungen keine bindende gesetzliche Vorschrift zur Wohnflächenberechnung. Es ist aber davon auszugehen, dass die WoFIV häufig von den Mietvertragsparteien und im Streitfall wohl auch von den Gerichten herangezogen wird.

Die Werte des Mannheimer Mietspiegels 2010 basieren auf der WoFIV, wobei Balkone und Terrassen mit $\frac{1}{4}$ ihrer Fläche in die Erhebung eingeflossen sind.

Wohnfläche

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Die Grundflächen sind nach dem lichten Maß (Länge x Breite) zwischen den Bauteilen oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln, wobei diese die Ermittlung der lichten Maße ermöglichen muss. Anderenfalls ist die Grundfläche im fertig gestellten Wohnraum neu zu ermitteln.

Hierbei sind die Grundflächen von Tür- und Fensterbekleidungen und -umrahmungen, Sockelleisten u.ä., Heizkörpern, Badewannen u.ä., freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und versetzbaren Raumteilern einzubeziehen.

Außer Betracht bleiben die Grundflächen von:

- Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie **mehr als 1,50 m hoch** sind und ihre Grundfläche **mehr als 0,1 m²** beträgt,
- Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze
- Türnischen und
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen **oder** bis zum Fußboden herunterreichen und bis zu 0,13 Meter tief sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen Räumen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

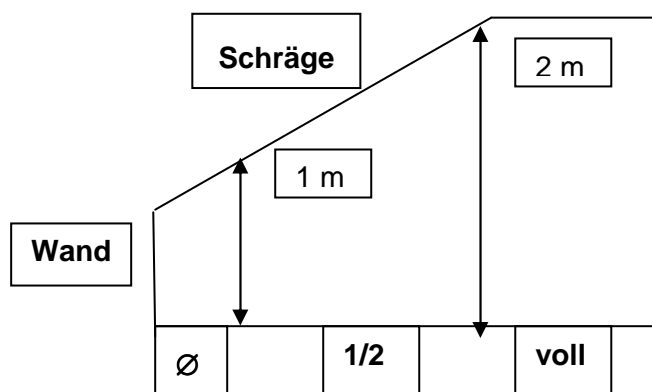
Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

- Zubehörräumen wie Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen,
- Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Länder entsprechen, sowie
- Geschäftsräumen.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche werden angerechnet:

- **voll**
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern
- **zur Hälfte**
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern, von unbeheizbaren Wintergärten, von Schwimmbädern und ähnlichen Räumen
- **nicht**
die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter

Vermessung einer Dachschräge



Impressum

| | |
|--|--|
| Herausgeberin: | Stadt Mannheim Fachbereich Städtebau Collinistr. 1 68161 Mannheim |
| Konzeption und Text: | Fachbereich Städtebau |
| Datenerhebung und Auswertung: | Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH |
| Fotos: | Fachbereich Städtebau Stadtmarketing Mannheim |
| Druck: | Hausdruckerei Stadt Mannheim |