

*Qualifizierter Mietspiegel
Mainz 2009*

Schutzgebühr: 3,50 €

Impressum:

Herausgeber: **Landeshauptstadt Mainz**, Dezernat Soziales,
Jugend, Wohnen, Finanzen, Beteiligungen,
Steuern und Abgaben

Basierend auf
Erhebungen von: **ANALYSE & KONZEPTE**
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Ansprechpartner: **Jürgen Meyer**, Amt für soziale Leistungen
Abteilung Allgemeine Hilfen

Stand: 02/2009

Satz und Druck: Hausdruckerei

Umschlaggestaltung: Vatter-Balzar Design

Internet: www.mainz.de

Copyright: Landeshauptstadt Mainz

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit der erste Mietspiegel mit Daten zum Stand 1.9.1975 erschien, ist es in Mainz üblich, in regelmäßigen Abständen Mietspiegel zu erstellen. Weil hierbei jeweils den entsprechenden juristischen Bestimmungen Rechnung getragen wurde, fanden die Mietspiegel stets die Akzeptanz bei den Mietvertragsparteien und bei den Gerichten. Dies trug wesentlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens bei.

Mit dem Mietrechtsreformgesetz des Jahres 2001 führte der Gesetzgeber das Instrumentarium des „Qualifizierten Mietspiegels“ ein. Hierdurch wurde die Stellung dieser Art des Mietspiegels gegenüber anderen Arten zur Feststellung der ortsüblichen Miete gestärkt. Voraussetzung für die Qualifizierung ist, dass der Mietspiegel nach anerkannten statistisch-wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird.

Diese Bedingungen erfüllt auch dieser nunmehr vierte qualifizierte Mietspiegel, den die Landeshauptstadt Mainz veröffentlicht.

Wir hoffen, dass dieser Mietspiegel, wie schon seine Vorgänger, erneut eine hohe Akzeptanz seitens der Vertragspartner erfährt und sie ihn als Grundlage zur einvernehmlichen Vereinbarung der ortsüblichen Miete in Mainz nutzen. Dann wäre das Ziel erreicht, das die Stadt Mainz seit dem Beginn der Veröffentlichung von Mietspiegeln erfolgreich verfolgt, nämlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens in unserer Stadt beizutragen.



Jens Beutel
Oberbürgermeister



Kurt Merkator
Sozial- und Finanzdezernent

Mietspiegel und Vorbemerkungen

Qualifizierter Mietspiegel für die Landeshauptstadt Mainz

Dieser qualifizierte Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Mainz wurde durch die Stadtverwaltung Mainz, Amt für soziale Leistungen - Abteilung Wohnen erstellt. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom Institut ANALYSE & KONZEPTE GmbH, Hamburg, auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei Mietern und Vermietern erhoben.

Vorbemerkungen

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Bei dem vorliegenden Mainzer Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB. Er basiert auf einer Indexfortschreibung des Mainzer Mietgefüges. Der Mietspiegel 2007 beruhte auf einer Neuerhebung des Mainzer Mietgefüges und wurde nun entsprechend § 558 d Absatz 2 BGB und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen fortgeschrieben. Die Anpassung erfolgte auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex. Der nächste Qualifizierte Mietspiegel ist dann auf Basis einer repräsentativen Neuerhebung bei Mietern und Vermietern neu zu erstellen.

Der Stadtrat hat der Veröffentlichung dieses Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel zugestimmt. Mit seinem in Kraft treten zum **12.02.2009** verliert der Mietspiegel 2007 seine Gültigkeit.

Dieser qualifizierte Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Mainz am **01.10.2008** üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Die ausgewiesenen Mietpreise werden kurz als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Der qualifizierte Mietspiegel bildet eine nach dem BGB vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine **Mietänderung** im Sinne des § 558 BGB 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 Mietänderung verlangen, wenn

- a. die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- b. die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- c. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Mietspiegel und Vorbemerkungen

Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann immer mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Gemäß § 558 d Abs. 3 BGB besteht die Vermutung, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bei **ehemals öffentlich geförderten Wohnungen**, für die bisher eine Fehlbelegungsabgabe gezahlt wurde, sind besondere gesetzliche Bestimmungen zu beachten.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind 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 zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für **nicht preisgebundene** Wohnungen in Mainz, die bis zum **30.06.2006** bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen nicht für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel nicht anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemittel gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern,
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

Anwendung der Mietspiegeltabellen

Möblierung

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

Mietenbegriff „Netto-Kaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Die einzelnen Betriebskostenbestandteile im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind in der Anlage B auf Seite 10 ff. 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 der Mietspiegeltabellen

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

Tabelle 1 für Wohnungen (Seite 7)

und

Tabelle 2 für Apartments (Seite 8).

Die Mietspiegeltabellen sind gegliedert nach Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter.

Apartments

Als **Apartments** werden alle in sich abgeschlossenen Wohnungen bezeichnet, die folgende Merkmale aufweisen:

- ein Zimmer
- Wohnfläche bis zu 40 qm
- komplett möblierte Küche/Kochnische und
- Dusche/Bad

Für alle anderen Wohnungen, die diese Merkmale nicht aufweisen, gilt die **Tabelle 1 für Wohnungen**.

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.

Ausstattungsclassen

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsclassen ausgegangen:

mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung

gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsclassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung **ohne** Bad und **ohne** Sammelheizung verfügen, wird ein Abschlag ausgewiesen (siehe „**Abschlag bei Einfachstwohnungen**“ auf Seite 6).

Anwendung der Mietspiegeltabellen

| | |
|-------------------------------------|--|
| Sammelheizung | <p>Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.</p> |
| Bad | <p>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 Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.</p> |
| Baualter | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">– Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute 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 § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten. |
| Mittelwerte und Spannenwerte | <p>In den Tabellen werden jeweils der Mittelwert (Median) und Mietspannen (2/3-Spannen) angegeben. Der Median bildet die rechnerische Mitte der im jeweiligen Tabellenfeld erhobenen Mietwerte: 50% der Mietwerte sind niedriger und 50% sind höher als dieser Mittelwert. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.</p> |
| Wohnlage | <p>Wie bereits bei den letzten Mietspiegeln erfolgt in der Mietspiegeltable keine Differenzierung zwischen den verschiedenen Wohnlagekategorien. Es können jedoch bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietspreisstigernden bzw. -reduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3-Spannen berücksichtigt werden.</p> <p>Hinweise über wohnwertsteigernde bzw. -mindernde Merkmale des Wohnumfeldes finden sich in der Aufstellung „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ auf Seite 9. Diese Aufstellung ist nicht abschließend, im Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.</p> |

Anwendung der Mietspiegeltabellen

Abschlag bei Einfachstwohnungen

In der Ausstattungsklasse „einfach“ (*ohne* Bad und *ohne* Sammelheizung) konnten in der empirischen Repräsentativerhebung nur noch sehr wenige Wohnungen ermittelt werden. Eine gesonderte Ausweisung dieser Ausstattungsklasse ist daher nicht möglich. Um die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Ausstattungsklasse feststellen zu können, wurde daher ein einheitlicher Abschlag ermittelt.

Der Abschlag für diese Wohnungen beträgt jeweils **0,97 Euro** gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

* Felder

Die mit einem * gekennzeichneten Felder weisen zu geringe Fallzahlen auf.

Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

Die „**Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung**“ in Anlage A auf Seite 9 der Broschüre sollen die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern.

Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Mainzer Wohnungsmarktes basiert. Die Orientierungshilfe entspricht den Standards eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Wohnwertmindernde und wohnwert-erhöhende Merkmale können nicht direkt gegeneinander aufgewogen werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden.

Durch die Ausweisung von Spannenwerten in den Mietspiegeltabellen werden mietpreisbestimmende Kriterien berücksichtigt, die nicht gesondert in der Tabellengliederung ausgewiesen werden. Dazu gehören z. B.

- Wohnwertunterschiede, die sich aus unterschiedlichen Ausstattungsstandards, dem Umfang von Modernisierungen oder der Lage einer Wohnung im Gebäude ergeben,
- die Einbeziehung von Mieten aus neuen Mietvertragsabschlüssen und gleichzeitig aus älteren Mietverhältnissen,
- sonstige Faktoren, die neben den im Gesetz genannten Kriterien die Miethöhe beeinflussen.

In den Merkmalsgruppen „Bad/WC“, „Küche“, „Wohn- und Schlafräume“ sowie „Wohnanlage/Wohnumfeld“ wird jeweils eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** angeführt. Diese Aufstellung ist nicht abschließend, sondern muss im Einzelfall durch weitere Merkmale ergänzt werden.

Mietspiegeltabellen

Die Wohnungsgrößenklassen in den Mietspiegeltabellen sind so zu lesen, dass z. B. Wohnungen mit exakt 60,00 m² in die Größenklasse „60-80 m²“ und Wohnungen mit exakt 80,00 m² in die Größenklasse „80 und mehr m²“ einzuordnen sind.

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2009

Tabelle 1 für Wohnungen
– alle Beträge in EURO –

| Ausstattung | Bauperiode | Wohnungs- größe | Median €/qm | 2/3-Spannweite | |
|---|---------------------|--------------------|----------------|----------------|------|
| | | | | von | bis |
| mittel mit Bad oder Sammelheizung | bis 1969 | bis 40 qm | 5,04 | 3,67 | 5,83 |
| | | 40-60 qm | 4,69 | 3,99 | 5,52 |
| | | 60-80 qm | 4,46 | 3,70 | 5,51 |
| | | 80 u. mehr qm | 4,49 | 3,77 | 5,82 |
| gut mit Bad und Sammelheizung | bis 1969 | bis 40 qm | 5,87 | 4,53 | 8,70 |
| | | 40-60 qm | 6,18 | 5,38 | 7,05 |
| | | 60-80 qm | 5,83 | 4,94 | 6,66 |
| | | 80 u. mehr qm | 5,55 | 4,73 | 6,59 |
| | 1970 bis 1980 | bis 40 qm | * | | |
| | | 40-60 qm | 6,97 | 6,26 | 8,84 |
| | | 60-80 qm | 6,02 | 5,42 | 6,98 |
| | | 80 u. mehr qm | 5,85 | 5,10 | 6,89 |
| | 1981 bis 1993 | bis 40 qm | * | | |
| | | 40-60 qm | 8,83 | 7,49 | 9,34 |
| | | 60-80 qm | 7,92 | 6,66 | 9,04 |
| | | 80 u. mehr qm | 7,52 | 6,46 | 8,16 |
| 1994 bis 30.06.2006 | bis 40 qm | * | | | |
| | 40-60 qm | 8,79 | 7,12 | 9,30 | |
| | 60-80 qm | 8,95 | 7,94 | 9,32 | |
| | 80 u. mehr qm | 8,49 | 7,94 | 9,00 | |

* = Keine Werte wegen zu geringer Fallzahlen

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2009

Tabelle 2 für Apartments
– alle Beträge in EURO –

| Ausstattung | Bauperiode | Wohnungs- größe | Median €/qm | 2/3-Spannweite von | bis |
|---|------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|-------|
| gut mit Bad und Sammelheizung | bis 1969 | bis 40 qm | 8,62 | 6,67 | 10,56 |
| | 1970 bis 1980 | bis 40 qm | 9,10 | 7,77 | 10,40 |
| | 1981 bis 30.06.2006 | bis 40 qm | 8,92 | 6,86 | 10,30 |

| Wohnwertmindernd (-) | Wohnwerterhöhend (+) |
|---|--|
| Bad/WC | |
| <ul style="list-style-type: none"> - WC außerhalb der Wohnung - Bad nicht beheizbar - Nur Teilbereiche gefliest (Fliesenspiegel) - Keine aktive Entlüftung/kein Fenster | <ul style="list-style-type: none"> - WC vom Bad getrennt - Doppelhandwaschbecken, Bidet - Zweites WC - Bad mit Fenster |
| Küche | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Keine Warmwasserbereitung - Keine Entlüftung | <ul style="list-style-type: none"> - Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) - Waschmaschine |
| Wohn- und Schlafräume | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Einfach verglaste Fenster - Kein nutzbarer Balkon - Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden - Keller- oder Souterrainwohnung | <ul style="list-style-type: none"> - Aufwändige Decken- und Wandverkleidung - Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m) - Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen) - Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Parkett, Fliesen, Natursteinbelag) - Fußbodenheizung |
| Wohnanlage/Wohnumfeld | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Lage an Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin) - Beeinträchtigung durch Lärm (Gewerbe) - Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe) - Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden) - Unzureichende Wärmedämmung | <ul style="list-style-type: none"> - Lage an besonders ruhiger Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume) - Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen) - Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken) - Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz |

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Betriebskostenverordnung (BetrKV) § 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.

Nicht zu den Betriebskosten gehören

a) Verwaltungskosten

Diese umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Hierzu gehören 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 zu beseitigen.

Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Zu den Betriebskosten zählen gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

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 die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen 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 -sicherheit 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 ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder

c.
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

d.
der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a.
des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

b.
der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

c.
der Reinigung und Wartung von 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.

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,

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 der 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 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 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 benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstigen 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 gehörenden 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 zur Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, 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.