



Broschüre zum

Mietspiegel Reinbek 2005

Stand: Juli 2005

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (31.10.2005)

Vorwort

Liebe Reinbekerinnen und Reinbeker,

ich freue mich Ihnen den aktuellen Mietspiegel Reinbek 2005/2006 präsentieren zu können. Für seine Erstellung wurden die Daten von über 1.100 Wohnungen bei den Vermietern ermittelt.

An der Erstellung des Mietspiegels haben neben dem beauftragten Institut GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH auch der im Arbeitskreis vertretene Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein, der Mieterverein Geesthacht und Umgebung sowie zahlreiche Vermieterorganisationen mitgewirkt.

Bei allen Beteiligten bedanke ich mich für ihre Mitarbeit.

Mit dem Mietspiegel haben Mieterinnen und Mieter erstmals eine zuverlässige Grundlage, um Mietforderungen zu überprüfen und sich vor unverhältnismäßig hohen Mieten zu schützen. Für Vermieterinnen und Vermieter bietet der Mietspiegel eine rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

Es ist gelungen, einen konkreten Anhaltspunkt über die Lage auf dem Reinbeker Wohnungsmarkt zu ermitteln. Theoretische Hilfskonstruktionen zur Ermittlung der örtlich angemessenen Miete - wie z. B. die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz – gehören damit der Vergangenheit an.

Der Reinbeker Mietspiegel ist ein einfacher Mietspiegel im Sinne des § 585 c BGB. Wenn Sie noch Fragen zum Reinbeker Mietspiegel haben, dann wenden Sie sich bitte an das Amt für Bildung, Jugend und Soziales der Stadt Reinbek unter der Rufnummer 040/72750-309.

Mit freundlichen Grüßen

Detlef Palm
Bürgermeister

Inhalt	Seite
Vorbemerkungen	1
Erläuterungen zum Mietspiegel	2
1. Zweck des Mietspiegels	2
2. Rechtliche Voraussetzungen	2
3. Mieterhöhungsverlangen	2
4. Ortsübliche Vergleichsmiete	3
5. Merkmale der Wohnung	3
Mietspiegeltabelle Reinbek 2005	6
Anlage 1: Betriebskosten	7
Anlage 2: Wohnflächenberechnung	10

Mietspiegel Reinbek 2005 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand: Juli 2005

Vorbemerkungen

Der vorliegende erste Mietspiegel Reinbek wurde von der Stadt Reinbek auf Basis einer Datenerhebung von GEWOS Institut für Stadt-, Wohn- und Regionalplanung GmbH aus Hamburg erstellt. Bei dem Mietspiegel Reinbek handelt es sich um einen „einfachen Mietspiegel“ nach § 558c BGB. Der Mietspiegel besteht aus der Tabelle und den ergänzenden Erläuterungen. Die Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen genau beachtet werden.

Es wäre falsch, den Mietspiegel schematisch anzuwenden. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis können ihre Besonderheiten haben. Die Mietparteien sollen sich deshalb im fairen Ausgleich einigen.

Für den Mietspiegel wurden die am 1. Juli 2005 gezahlten Mieten von rund 1.200 Wohnungen in Reinbek erfasst. Es wurden nur diejenigen Mieten verwertet, die in den letzten vier Jahren vor dem 1. Juli 2005 vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Die Erstellung dieses Mietspiegels wurde unter der Leitung der Stadt Reinbek durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet. Der Arbeitskreis Mietspiegel Reinbek besteht aus

- ▶ Vertretern der Stadt Reinbek,
- ▶ Haus & Grund Reinbek,
- ▶ dem Mieterverein Geesthacht und Umgebung e.V.
- ▶ und verschiedenen Wohnungsunternehmen, Vermietern und Verwaltern.

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Zweck des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel stellt eine der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gesetzlich vorgesehenen Orientierungshilfen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen vereinbaren. Nicht anwendbar ist der Mietspiegel für öffentlich geförderte Wohnungen, möblierte Wohnungen, Einfamilienhäuser und ausgesprochenen Luxuswohnungen. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden.

Seit der Mietrechtsreform unterscheidet das Gesetz einfache und qualifizierte Mietspiegel. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel stellt das Gesetz an qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB besondere Voraussetzungen. Bei dem ersten Mietspiegel Reinbek 2005 handelt es sich um die Form des einfachen Mietspiegels.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- ▶ die bisherige Miete der Wohnung in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- ▶ eine Mieterhöhung nach dem Vertrag oder besonderen Umständen nicht ausgeschlossen ist,
- ▶ der verlangte Mietpreis sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr

als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten).

Eine Sonderregelung gilt, wenn der Mieter einer bisherigen preisgebundenen Wohnung (z. B. Sozialwohnung) bis zum Wegfall der Preisbindung zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe herangezogen wurde. In diesem Fall braucht die Kappungsgrenze von 20 % nicht beachtet zu werden, wenn der Vermieter die Miete um den Betrag der zuletzt entrichteten Fehlbelegungsabgabe erhöhen will. Über die Höhe der Abgabe ist der Mieter gegenüber dem Vermieter auskunftspflichtig. Die verlangte Miete darf jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

3. Mieterhöhungsverlangen

Falls der Vermieter den Mietpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen will, kann er vom Mieter die Zustimmung hierzu verlangen. Er muss sein Verlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann er sich insbesondere auf diesen Mietspiegel beziehen. Er kann sich ferner auf das begründete Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen beziehen oder mindestens drei einzelne Vergleichswohnungen benennen.

Stützt sich der Vermieter auf den Mietspiegel, muss er in seinem Erhöhungsverlangen mindestens Angaben über das Baualter und die Wohnungsgröße machen. Im Übrigen genügt es für die Zulässigkeit des Verlangens, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietszinsspanne des jeweiligen Tabellenfeldes liegt. Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu; sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Erhöhungsverlangen zugegangen ist.

Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des

Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht innerhalb der zweimonatigen Überlegungsfrist zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

4. Ortsübliche Vergleichsmiete

Ortsüblich ist die Miete, die in Reinbek für unmöblierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage allgemein bezahlt wird. Die in der Mietspiegeltable angegebene Mietpreise stellen die Grundmiete (Nettokaltmiete) dar, d. h. die Miete ohne Heizungskosten und ohne die übrigen Betriebskosten (zu den Betriebskosten vgl. Anlage 1).

Das Mieterhöhungsverlangen soll von der Nettokaltmiete ausgehen und die Betriebskosten gesondert ausweisen. Soweit noch die Bruttokaltmiete (d. h. einschließlich Betriebskosten ohne Heizung) vereinbart ist, wird der Vermieter dem Mieter die Grundmiete zu nennen haben, indem er die in der Miete enthaltenen Betriebskosten herausrechnet und sie der neu gebildeten Miete wieder zuschlägt. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten richtet sich auch nach dem Mietvertrag. In der Mietspiegeltabelle sind in jedem Tabellenfeld die Mietpreise pro m² Wohnfläche/Monat in Spannen und Mittelwerten ausgewiesen, so dass den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung getragen werden kann.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer individuellen Wohnung bietet der Mittelwert des entsprechenden Tabellenfeldes den Ausgangspunkt. Gibt es positive oder negative Merkmale, die eine Wohnung, abgesehen von den Tabellenmerkmalen, besitzt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung oberhalb oder unterhalb vom Mittelwert liegen.

Die in der Tabelle enthaltenen Mietwerte geben auf der Grundlage des verwendeten Datenmaterials die in Reinbek tatsächlich gezahlten Mieten wieder. Die dabei auftretenden Mietpreisunterschiede beruhen

- ▶ auf Wohnwertunterschieden, die durch die Gliederung in der Tabelle nicht erfasst sind. Die Unterschiede können sich z. B. aus der Ausstattung, der Wohnlage, der Beschaffenheit und der Lage der Wohnung im Gebäude ergeben,
- ▶ auf der Einbeziehung von Mieten aus neueren Mietabschlüssen und gleichzeitig aus langfristigen Mietverhältnissen, ohne dass deren zahlenmäßiges Verhältnis im Einzelnen festgestellt worden ist.

Die Spannen sind so ermittelt worden, dass je Tabellenfeld nach Bereinigung um Ausreißermieten (1 % oben und unten, mindestens jedoch eine Miete) zwei Drittel der Mieten innerhalb der Spanne liegen. Die ausgewiesenen Mittelwerte sind die arithmetischen Mittelwerte aller Wohnungen des jeweiligen Tabellenfeldes mit Ausnahme der Ausreißermieten.

Die angegebenen Mietwerte der Baualtersklasse bis 1948 sind wegen der geringen Zahl von Mietwerten je Feld durch einen errechneten Zuschlag von 1,37 Euro je m² zu den Werten der Baualtersklasse 1949 bis 1965 ermittelt worden. In gleicher Weise sind die Werte der Altersklasse ab 1978 durch einen errechneten Zuschlag von 2,15 Euro je m² zu den Werten der Baualtersklasse 1966 bis 1977 ermittelt worden. Diese Mietspiegelfelder haben daher nur bedingte Aussagekraft.

In begründeten Einzelfällen können Mieten auch oberhalb bzw. unterhalb der Spanne ortsüblich sein.

5. Merkmale der Wohnung

Die Höhe der Miete hängt im Allgemeinen von nachstehenden Merkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) ab.

a) Art

Dieses Merkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes bestimmt. Bis zu 2-geschossige

Wohnhäuser können höhere Mietpreise haben, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern mit besonderem Ausblick. Niedrigere Mieten können sich z.B. bei Wohnungen im Dachgeschoss oder im Souterrain ergeben.

b) Größe

Der Mietpreis ist von der Größe der Wohnfläche, daneben aber auch von der Zahl der Zimmer abhängig. Bei gleich großen Wohnungen wird in der Regel die Wohnung mit größerer Zimmerzahl wertvoller und damit in der Miete höher sein. Die Wohnungsgröße ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln (gegenwärtig gilt Anlage 2).

c) Ausstattung

Eine Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen wird in der Mietspiegeltabelle nicht vorgenommen. Dem im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwert liegt eine normale Wohnungsausstattung zugrunde.

Wesentliche Merkmale der normal ausgestatteten Wohnung sind zum Beispiel:

- Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, welche alle Wohnräume erwärmt
- Funktionsfähige Küche
Mindestausstattung:
Spüle, Herd, Arbeitsbereich gefliest.
Bei Ein-Zimmerwohnungen sind entsprechend ausgestattete Kochnischen ausreichend.
- Warmwasserversorgung in Bad und Küche
 - a) Bis Baujahr 1965 durch Einzelgeräte.
 - b) Ab Baujahr 1966 zentrale Warmwasserversorgung, zentrale Wasser- und Gaswarmwasserthermen oder Elektrodurchlauferhitzer
- Bad/WC
Mindestausstattung:
Einbauwanne bzw. Duschwanne, Waschbecken, WC-Becken, Wände rundum gekachelt.

- Fußböden:
Dielen, PVC-Boden oder gleichwertiger Belag; in Küche, Bad und WC Fliesen.
- Abstellflächen in und/oder außerhalb der Wohnung.
- Balkon, Terrasse oder Loggia.
- Fahrstuhl in Gebäuden mit mindestens sechs Vollgeschossen.
- Überwiegend Isolierverglasung oder Doppel Fenster.

Merkmale einer besseren Ausstattung sind zum Beispiel:

- Trennung von Bad und WC
- Wohnungskaltwasserzähler
- Großzügige Badausstattung, z. B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, Bidet, aufwendige Fliesen, zweites WC.
- Einbauküchen und/oder zusätzliche Ausstattung, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank.
- Hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge.
- Einbauschränke, sofern sie nicht Abstellräume ersetzen.
- Fahrstuhl bei Wohnungen bis zu 5-geschossigen Häusern.
- Balkon, Terrasse, Loggia ab 5 m².
- Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Sauna, Hobbyraum, Schwimmbad.

Für die Einordnung der Wohnung ist die Ausstattung maßgeblich, die vom Vermieter gestellt wurde. Ausstattungsmerkmale, die vom Mieter in Eigenleistung geschaffen wurden, bleiben bei der Einstufung unberücksichtigt.

d) Beschaffenheit

Dieses Merkmal bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad des Gebäudes bzw. der Wohnung) sowie auf das Baualter (Jahr der Bezugsfertigkeit).

Das Baualter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Einzelfall kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung einer jüngeren Baualtersgruppe zuzuordnen, wenn sie den typischen Ausstattungsstandard dieser jüngeren Altersgruppe von Anfang an aufwies. Sofern Modernisierungen an Häusern in einem solchen Umfang durchgeführt wurden, dass der Ausstattungsstandard einer jüngeren Baualtersklasse erreicht wird, sind die Wohnungen dieser Baualtersklasse zuzuordnen.

Die Normalwohnung setzt ein angemessenes Verhältnis von Wohnräumen und Nebenräumen und eine zweckmäßige Raumaufteilung voraus. Die Wohnung sowie die technischen Einrichtungen müssen funktionsfähig sein. Ihre Qualität ist zu berücksichtigen.

Merkmale einer schlechten Beschaffenheit sind z.B. Küchen ohne Fenster, gefangene Zimmer, kaum Stellwände und Zimmer nur mit Oberlicht.

Merkmale einer besseren Beschaffenheit sind z.B. Wohnzimmer größer als 22 m² und separater Essplatz in der Wohnung. Einer schlechteren bzw. besseren Beschaffenheit ist innerhalb der Spanne entsprechend Rechnung zu tragen.

e) Wohnlage

Für die Wohnlage sind die Gegebenheiten des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung, und zwar

- Entfernung zu Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel
- Art und Entfernung der Einkaufsmöglichkeiten
- Vorhandensein oder Fehlen von Frei-, Grün- und Spielflächen in der näheren Umgebung
- Art und Ausmaß von Lärm und Geruchsbelästigung durch Gewerbe
- Lage an einer ruhigen Anwohnerstraße oder an einer Hauptverkehrsstraße

Es wurde bei der Erstellung des Mietspiegels darauf verzichtet, das Merkmal „Wohnlage“ in der Tabelle zu berücksichtigen. Den positiven bzw. negativen Wohnumfeldgegebenheiten ist bei der Ermittlung des Mietpreises innerhalb der Spannen Rechnung zu tragen. Bei überwiegend positiven Gegebenheiten, ist die Miete im oberen Bereich der Spanne einzusetzen, bei überwiegend negativen, ist sie im unteren Bereich einzuordnen.

Mietspiegeltabelle Reinbek 2005

Stand 1. Juli 2005

(Nettokaltmiete = Miete ohne Heizungs- und Betriebskosten in Euro je m² Wohnfläche)

Größenklasse		Bezugsfertigkeit			
		bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	ab 1978
bis 50 m ²	A	7,21*	5,84	6,06	8,21*
		6,57 - 7,51	5,20 - 6,14	4,42 - 7,60	6,57 - 9,75
50,01 m ² bis 60 m ²	B	7,13*	5,76	5,96	8,11*
		6,49 - 7,51	5,12 - 6,14	4,60 - 6,96	6,75 - 9,11
60,01 m ² bis 75 m ²	C	7,22*	5,85	5,81	7,96*
		6,49 - 7,48	5,12 - 6,11	5,32 - 6,50	7,47 - 8,65
mehr als 75 m ²	D	7,26*	5,89	5,82	7,97*
		5,20 - 8,69	3,83 - 7,32	5,11 - 6,74	7,26 - 8,89

* Diese Felder haben aufgrund einer geringen Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft.

Anlage 1:

Erläuterung der Betriebskosten

Betriebskostenverordnung (BetrKV) § 1

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten) dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten angesetzt werden könnte. Betriebskosten sind alle Kosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in Verbindung mit der dieser Verordnung beigefügten „Aufstellung der Betriebskosten“ in der jeweils gültigen Fassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

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 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 Witterung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen.

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

1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2) Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der 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 Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, 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

Darunter fallen die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch 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 einschließlich 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 der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes; oder

c) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a)

Dazu 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

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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5) Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

Dazu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend 2), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend 4 a); oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabe a)

Hierzu gehören die Kosten für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend 4a); 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 Betriebsbereit-

schaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

6) Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend 4c) und 2), soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

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

7) Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich 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 nicht öffentlicher Maßnahmen.

9) Die Kosten der Gebäudereinigung 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

Dazu 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, Zugän-

gen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11) Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12) Die Kosten der Schornsteinreinigung

Darunter fallen die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach 4a) berücksichtigt sind.

13) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14) Die Kosten für den Hauswart/ Hausmeister

Dazu 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. Sofern Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach 2) bis 10) nicht angesetzt werden.

15) Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts- Antennenanlage

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Antennenanlage; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitband- kabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Dazu gehören die Kosten entsprechend 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 Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend 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.

Anlage 2:

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung WoFIV

Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Für frei finanzierte Wohnungen ist es eine Empfehlung, nach der sich die Mietvertragsparteien richten können.

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

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

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

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

- d) Bodenräume
- e) Trockenräume
- f) Heizungsräume und
- g) Garagen.

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

- (4) Geschäftsräume

§ 3 Ermittlung der Grundflächen

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzten Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen,
 2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder we-

niger tief sind.

- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

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

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376, 2379) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Auskünfte erteilen:

Stadt Reinbek

Hamburger Str. 5-7

21465 Reinbek

Telefon: 040 / 72750 - 0

Haus & Grund Reinbek

Kreuzkamp 12 b

21465 Reinbek

Telefon: 040 / 7221456

Mieterverein Geesthacht und Umgebung e.V.

Schüttberg 6

21502 Geesthacht

Telefon: 04152 / 708 25