

Mietspiegel für die Landeshauptstadt Mainz

Herausgeber: Stadt Mainz, Sozialdezernat

Veröffentlicht am 18. März 2003

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit fast 30 Jahren 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 der vorliegende, auf einer breit angelegten Repräsentativbefragung basierende Qualifizierte Mietspiegel. Die Datenerhebung und Auswertung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgte durch das Institut GEWOS aus Hamburg, das über eine reichhaltige Erfahrung mit der Erstellung von Mietspiegeln verfügt.

Eine große Zahl von Mietern und Vermietern war auch dieses mal bereit, die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Hierfür bedanken wir uns sehr herzlich.

Ohne diese Bereitschaft wäre es nicht möglich gewesen, diesen Qualifizierten Mietspiegel zu erarbeiten und allen interessierten Parteien eine verlässliche Grundlage für die einvernehmliche Vereinbarung der ortsüblichen Miete zu bieten.

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Michael Ebling
Beigeordneter

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, Wohnungsamt - Mietpreisbehörde - erstellt.

Die dem Mietspiegel zu Grunde liegenden Daten wurden vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei Mietern und Vermietern ermittelt und nach wissenschaftlichen Kriterien ausgewertet.

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 Neuerhebung des Mainzer Mietgefüges. Mit seinem in Kraft treten zum **18.03.2003** verliert der Mietspiegel 2000 seine Gültigkeit.

Dieser qualifizierte Mietspiegel bildet eine Übersicht über die in Mainz am **01.10.2002** üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder - von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen (§ 560 BGB) - geändert worden sind (Mieterhöhungen).

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 **Mieterhöhung** 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 Mieterhöhung 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 20 von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so **hat** der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Bei **ehemals öffentlich geförderten Wohnungen**, für die bisher eine Fehlbelegungsabgabe gezahlt wurde, sind besondere gesetzliche Bestimmungen zu beachten. Für weitergehende Informationen zu Einzelfällen in diesem Bereich, die den Rahmen der Broschüre sprengen würden, steht das Wohnungsamt - Mietpreisbehörde - zur Verfügung.

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen 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 **31.12.2001** 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,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

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.

Anwendung der Mietspiegeltabellen

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 der Anlage 3 des § 27 II. Berechnungsverordnung 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 allen 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.

Ausstattungsklassen

Im Mietspiegel wird von zwei Ausstattungsklassen ausgegangen:

mittel = mit Bad **oder** Sammelheizung

gut = mit Bad **und** Sammelheizung

Für Wohnungen, die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung **ohne** Bad und **ohne** Sammelheizung verfügen, wird ein Abschlag ausgewiesen (siehe "**Abschlag bei Einfachstwohnungen**" auf S. 5)

Sammelheizung

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.

Bad

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

Anwendung der Mietspiegel Tabellen

Baualter

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

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

Mittelwerte und Spannenwerte

In den Tabellen werden **Mittelwerte** (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.

Wohnlage

Wie bereits bei den letzten Mietspiegeluntersuchungen konnten auch bei dieser Erhebung insgesamt keine signifikanten Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen Wohnlagekategorien (einfach, mittel und gut) festgestellt werden. Es erfolgt daher keine Differenzierung der Mietspiegeltabellen nach diesem Kriterium.

Es können jedoch bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sein, die den Wohnwert steigern oder mindern. Diese mietpreissteigernden bzw. -reduzierenden Faktoren können durch eine Einstufung innerhalb der 2/3-Spannen berücksichtigt werden.

Hinweise über wohnwertsteigernde bzw. -mindernde Merkmale des Wohnumfeldes finden sich in der Aufstellung "**Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung**" auf Seite 9. Diese Aufstellung ist nicht abschließend, weitere Kriterien müssen im Einzelfall bewertet werden.

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 **0,53 Euro** gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

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.

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

Auf den Seiten 7 und 8 sind in den Mietspiegeltabellen die ermittelten Mietwerte für Wohnungen und Apartments in **EURO** dargestellt. Sofern Daten erhoben wurden, die noch auf DM-Beträgen basierten, wurden diese in Euro umgerechnet.

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

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2003

Tabelle 1
für Wohnungen
- alle Beträge in **EURO** -

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median €/qm	2/3-Spannweite von	bis
mittel mit Bad oder Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	*	*	*
		40-60 qm	4,31	3,86	5,07
		60-80 qm	3,66	3,32	4,70
		80 u. mehr qm	3,47	3,13	4,64
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40 qm	5,20	3,89	7,16
		40-60 qm	5,08	3,54	6,57
		60-80 qm	5,09	3,89	6,13
		80 u. mehr qm	5,11	3,82	6,34
	1970	bis 40 qm	7,48	7,00	8,39
	bis 1980	40-60 qm	6,39	5,50	7,51
		60-80 qm	5,52	4,51	6,66
		80 u. mehr qm	5,44	4,17	6,82
	1981	bis 40 qm	7,71	6,25	9,89
	bis 1988	40-60 qm	6,73	5,38	8,40
		60-80 qm	6,92	5,16	7,71
		80 u. mehr qm	7,05	6,15	7,76
	1989	bis 40 qm	8,88	8,10	9,04
	bis 2001	40-60 qm	8,36	5,68	9,03
		60-80 qm	7,71	6,17	8,75
		80 u. mehr qm	7,77	6,98	8,64

* Da es in dieser Kategorie nur wenige Wohnungen gibt, kann kein verlässlicher Wert ausgewiesen werden.

Qualifizierter Mainzer Mietspiegel 2003

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	7,40	5,57	8,89
	1970 bis 1980	bis 40 qm	7,58	6,65	8,67
	1981 bis 2001	bis 40 qm	7,48	4,29	8,93

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

Wohnwertmindernd (-)	Wohnwerterhöhend (+)
Bad/WC	
<ul style="list-style-type: none"> - WC außerhalb der Wohnung - Bad nicht beheizbar - Freistehende Badewanne - 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

Zweite Berechnungsverordnung

Aufstellung der Betriebskosten laut Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung

§ 27 Betriebskosten

(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, den Nebengebäuden, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Der Ermittlung der Betriebskosten ist die dieser Verordnung beigefügten Anlage 3 "Aufstellung der Betriebskosten" zu Grunde zu legen.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers (Erbbauberechtigten), durch die Betriebskosten erspart werden, 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.

(3) Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, im steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnungsbau, der mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden ist, dürfen die Betriebskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden.

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes

oder der Wirtschaftseinheit, den Nebengebäuden, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehören 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 Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

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

4. Die Kosten

a.

des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach 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 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; hierzu gehören das Beseitigen von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch den Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach 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 den Fachmann.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a.

der zentralen Heizungsanlagen Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b.

der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c.

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

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

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von 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 und Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

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

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14. Die Kosten für den Hauswart

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

15. Die Kosten

a.

des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten 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 Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

c.

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

Impressum:

Herausgeber: **Stadt Mainz**, Sozialdezernat
Veröffentlicht am: 18.03.2003

Verantwortlich: GEWOS
Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Für die Stadtverwaltung Mainz:
Jürgen Meyer, Mietpreisbehörde beim Wohnungsamt
der Stadt Mainz
Telefonische Auskünfte über 06131 / 12-3174

Satz und Druck: Hausdruckerei

Internet: <http://www.mainz.de>

Copyright: Stadt Mainz