



Mannheimer Mietspiegel 2008



Vorwort

Der Mannheimer Mietspiegel wird alle zwei Jahre veröffentlicht. Mit der Ausgabe 2008 erscheint der Mietspiegel in seiner 18. Auflage.

Durch die stetige Neuerstellung bietet der Mietspiegel einen aktuellen Überblick über das Mietniveau im frei finanzierten Wohnungsbestand Mannheims. Der Mietspiegel ist somit ein kontinuierliches und objektives, auf empirischer Basis beruhendes Beobachtungsinstrument hinsichtlich der Mietpreisentwicklung in Mannheim.

In erster Linie ist der Mannheimer Mietspiegel jedoch 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 leistet somit einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden.

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

Die Mietspiegel-Werte beruhen auf einer repräsentativen Erhebung. Seit seiner ersten Auflage wird der Mietspiegel auf statistisch-wissenschaftlicher Basis erstellt und erfüllt damit die Anforderungen an einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Von Anfang an wurde die Erstellung des Mietspiegels von den Interessenverbänden der Mieter und der Vermieter konstruktiv begleitet. Ohne die Unterstützung der Verbände hätte der Mietspiegel nicht diese breite Akzeptanz erreichen können.

Der „Gesprächskreis zum Mannheimer Mietspiegel“, dem Vertreter der Interessenverbände, Richter von Landgericht und Amtsgericht sowie Vertreter der Wohnungswirtschaft angehören, begleitet seit rund 10 Jahren die Erstellung und Anwendung des Mietspiegels und sichert damit ebenfalls dessen Weiterentwicklung.

Ein besonderer Dank gilt den Mietern und Vermietern, die sich die Zeit genommen und an den

schriftlichen Befragungen und Interviews beteiligt haben, sowie dem Mieterverein Mannheim e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Mannheim e.V. für ihre Unterstützung.

Lothar Quast
Bürgermeister

Michael Grötsch
Bürgermeister





Inhalt

1. Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel

1.1	Einleitung	5
1.2	Mietbegriff/Darstellung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“	6
1.3	Funktion des Mietspiegels	6
1.3.1	Mieterhöhung	6
1.3.2	Miethöhe bei Neuvermietungen	6
1.4	Vergleichsmiete und Mieterhöhung	7
1.5	Aufbau und Anwendung des Mietspiegels 2008	8
1.5.1	Aufbau der Tabellen	8
1.5.2	Einordnung in der Bandbreite nach Wohnlage und Wohnkomfort	11
1.5.3	Modernisierte Wohnungen	12
1.5.4	Möblierte Wohnungen	12

2. Mietspiegeltabellen

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

4.1	Betriebskosten	19
4.2	Wohnflächenberechnung	22

1. Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel

1.1 Einleitung

Dieser Mietspiegel wurde am 22.10.2008 veröffentlicht und gilt bis zum Erscheinen eines neuen Mietspiegels.

Der vorliegende Mietspiegel 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.

Der Mietspiegel 2008 ist eine Übersicht über die in Mannheim im Juli 2008 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.

Die Datenerhebung und -auswertung erfolgte durch die Statistikstelle der Stadt Mannheim. Grundlage bildete eine auf den Stand vom Juli 2008 bezogene Erhebung von 2.409 Mietverhältnissen.

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“)
- 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 frei-finanzierte 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.

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

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 Teilinklusionsmieten).

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

Diese Bandbreiten 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 10) entsprechend zu berücksichtigen.

1.3 Funktion des Mietspiegels

1.3.1 Mieterhöhung

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzlich ge-

regelte 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 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 01.09.2008.

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 Mieterhö-

hung (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).

Wohnen in Mannheim. Miete oder Eigentum.

Management Wohnen GmbH

LBBW Immobilien

Egal ob Mieter oder Eigentümer – wir sind Ihr Partner vor Ort – als führendes Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg! **LBBW Immobilien. Bauen auf sicherem Grund.**

Herr Sattler, L13, 3-4,
68161 Mannheim, Tel. 0621 10758-30,
klaus.sattler@lbbw-im.de

LBBW Immobilien Management
Wohnen GmbH, Katharinenstraße 20,
70182 Stuttgart, Tel. 0711 2177-0,
www.lbbw-immobilien.de



Sparkassen-Finanzgruppe

Zugeschnitten auf Ihr Leben. Die Sparkassen-Altersvorsorge.



Wenn Ihre Altersvorsorge gut sitzen soll, nehmen Sie eine nach Maß! Wir stecken Ihre Bedürfnisse genau ab und schneiden Ihnen ein ganzheitliches Vorsorgekonzept direkt auf den Leib. Damit Ihre finanziellen Freiräume durch Erträge ständig wachsen. Infos in Ihrer Filiale oder unter www.sparkasse.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

*Die Höhe der staatlichen Förderung für Ihre Vorsorge ist abhängig von Ihrer Lebenssituation.

- 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 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 2008

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



Wohnqualität ist Lebensqualität



Auf Erfahrung bauen, das Leben genießen –
und an die Zukunft denken

Die GBG – seit mehr als 80 Jahren der zuverlässige Partner für
Wohnungsvermietung und -verwaltung, Neubau und Baubetreuung
sowie Modernisierung und Sanierung.

- Mehr als 20.000 Wohneinheiten vom funktionalen 1-Zimmer-Appartement bis hin zu komfortablen 5-Zimmer-Wohnungen und Einfamilienhäusern
- Optimale Betreuung durch dezentrale Kunden-Service-Center
- Attraktive Neubauprojekte und interessante Erwerbmodelle
- Professionelle Wohnungsverwaltung für Dritte
- Nachhaltiger Mehrwert durch ökologische Konzepte
- Mieterfreundlicher Service mit wohnbegleitenden Dienstleistungen, Gästewohnungen, Concierge-Büros und vielem mehr

Aktuelle Angebote und weitere Informationen finden Sie
unter www.gbg-mannheim.de oder Tel. 06 21-30 96-0

GBG – Mannheimer
Wohnungsbau-
gesellschaft mbH
Ulmenweg 7
68167 Mannheim



GBGMANNHEIM²



Heizkörper von einer zentralen Brennstelle aus beheizt werden, also Etagen-, Zentral- oder Fernheizung. Der Sammelheizung gleichgestellt sind Elektro-Nachtspeicher-Heizungen.

Bauperiode

Kriterium für die Einordnung in die jeweilige Bauperiode ist der Zeitpunkt der Bezugfertigkeit. 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 Bezugfertigkeit 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.

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

Sollten in Tabelle 1 mangels ausreichender Fallzahlen keine Werte ausgewiesen sein, kann Tabelle 3 („Mieten nach Ausstattung und Bauperiode“) hilfsweise 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 der Wohnung in der Bandbreite nach Wohnlage und Wohnkomfort (siehe Schema Seite 10)

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 10.

SPAR+BAUVEREIN

- 1.448 Wohnungen in fast allen Stadtteilen Mannheims
- vergleichsweise günstige Mieten durch selbstauferlegte Gewinnbeschränkung
- eigene Spareinrichtung mit attraktiven Zinsen und jährlicher Ausschüttung einer Dividende auf das eingezahlte Geschäftsguthaben

Nähere Einzelheiten erfahren Sie bei

Baugenossenschaft
SPAR+BAUVEREIN
1895 Mannheim eG
R7, 48 - 68161 Mannheim
Tel.: 0621 - 1 27 33 - 0
Fax: 0621 - 1 27 33 - 33
e-mail: info@spar-bau-ma.de
homepage: www.spar-bau-ma.de

agregora[®]

Haus- und Grundstücksverwaltung

Sicherheit und Kompetenz durch eine

Fachverwaltung der Immobilienwirtschaft

- Mietverwaltung von Wohn- u. Geschäftshäusern
- Wohnungseigentumverwaltung
- Sondermietverwaltung

.....wo Kräfte (ver)walten...

**P 7, 5; Fressgasse
68161 Mannheim**

www.agregora.de

Tel.-Sa.-Nr.: (06 21) 1 22 66-00

Fax: (06 21) 1 22 66-22

E-mail: verwalter@agregora.de



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 (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 Schallsisolierung (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.

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).

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.



Drei Gründe mehr für Ökostrom von MVV Energie

Jetzt zum grünen Strom wechseln
+ kostenloses Geschenk sichern:



Gratis

Klimaschutztasse

Für alle, die sich schon mal gefragt haben, wie die Welt aussieht, wenn die Polarkappen schmelzen: Einfach einen heißen Kaffee einfüllen und die Auswirkungen des Klimawandels beobachten.

Achtung: Die Tasse ist nicht für die Spülmaschine geeignet!



Gratis

DVD „Eine unbequeme Wahrheit“

Der Dokumentarfilm des Jahres – von Al Gore, dem ehemaligen Vizepräsidenten der USA. Der Film räumt auf mit Mythen und Missverständnissen und zeigt auf: Die globale Erderwärmung ist eine echte und gegenwärtige Gefahr. 93 Minuten, inkl. Special Features.

10 Euro Einkaufsgutschein von basic

basic ist „Bio für alle“ und präsentiert mitten in den Quadraten auf ca. 900 Quadratmetern Mannheims größten Bio-Supermarkt.

In B1, 3-5, direkt am Paradeplatz gelegen, erwarten die Kunden über 8.000 Produkte, darunter auch ein regionales Sortiment.



Gratis

TERRAÖkostrom

- ▶ 100 % Ökostrom aus regenerativen Quellen
- ▶ inkl. Förderung von Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung in der Metropolregion mit 2 Cent/kWh
- ▶ inkl. Rundum-Sorglos-Servicepaket (Notfallservice Strom, Hilfe bei Geldnöten)

FUTURAÖkostrom

- ▶ 100 % Ökostrom aus regenerativen Quellen
- ▶ rund 1 Euro Mehrkosten im Monat
- ▶ inkl. Rundum-Sorglos-Servicepaket (Notfallservice Strom, Hilfe bei Geldnöten)

Ja, ich möchte ab dem nächstmöglichen Termin mit Ökostrom von MVV Energie versorgt werden. Das Angebot ist im Mannheimer Netzgebiet von MVV Energie verfügbar. Die Belieferung erfolgt auf der Grundlage der Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) vom 26. Oktober 2006. Als Dankeschön für den Wechsel suche ich mir ein Gratis-Geschenk aus.

- Klimaschutztasche Al Gore-Video auf DVD
 basic-Gutschein

Ich entscheide mich für

- FUTURA Ökostrom
 TERRA Ökostrom

Kundennummer (falls vorhanden)

Name/Vorname

Straße/Hausnummer

PLZ/Ort

Telefonnummer

E-Mail-Adresse

Geburtsdatum

Datum/Unterschrift

Ich entscheide mich für den praktischen kostenlosen Bankeinzugsservice und ermächtige MVV Energie, die fälligen Beträge von folgendem Konto einzuziehen: (Bei Barzahlung bitte streichen)

Konto-Nr.

BLZ

Geldinstitut

Kontoinhaber

Datum/Unterschrift

Gern geschehen



Jetzt Vergleichsangebot anfordern + wechseln: 0800 6882255

2. Mietspiegeltabellen

2.1 Tabelle 1 Mieten nach Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße m ²	arithmetisches Mittel €/m ²	Bandbreite	
				Untergrenze €/m ²	Obergrenze €/m ²
einfach (ohne Bad, ohne Sammelheizung)	alle	alle	4,75	3,75	5,48
mittel (mit Bad, ohne Sammelheizung oder ohne Bad, mit Sammelheizung)	bis 1918	bis 40	*	*	*
		ab 41 bis 60	5,21	4,62	5,92
		ab 61 bis 90	*	*	*
		ab 91	*	*	*
	1919-1948	bis 40	*	*	*
		ab 41 bis 60	5,01	4,50	5,52
		ab 61 bis 90	4,81	4,57	5,29
		ab 91	*	*	*
	1949-1960	bis 40	5,78	4,63	7,33
		ab 41 bis 60	5,16	4,60	5,71
		ab 61 bis 90	4,91	4,11	5,57
		ab 91	*	*	*
	1961-1971	bis 40	*	*	*
		ab 41 bis 60	5,53	5,21	6,27
		ab 61 bis 90	4,95	4,29	5,65
		ab 91	*	*	*
gut (mit Bad und mit Sammelheizung)	bis 1918	bis 40	6,63	5,14	7,50
		ab 41 bis 60	5,97	5,31	6,90
		ab 61 bis 90	5,85	4,94	6,71
		ab 91	5,87	4,91	6,71
	1919-1948	bis 40	6,61	4,65	7,86
		ab 41 bis 60	5,68	4,72	6,45
		ab 61 bis 90	5,44	4,56	6,16
		ab 91	5,43	4,10	6,63
	1949-1960	bis 40	6,33	5,22	7,55
		ab 41 bis 60	5,60	5,01	6,26
		ab 61 bis 90	5,71	4,87	6,58
		ab 91	5,89	4,87	6,69
	1961-1971	bis 40	6,43	5,06	7,68
		ab 41 bis 60	5,59	4,72	6,25
		ab 61 bis 90	5,32	4,68	5,93
		ab 91	5,51	4,59	6,38
	1972-1981	bis 40	6,82	5,75	7,63
		ab 41 bis 60	6,00	5,08	6,91
		ab 61 bis 90	5,71	5,01	6,40
		ab 91	5,94	5,17	6,84
	1982-1991	bis 40	*	*	*
		ab 41 bis 60	6,17	5,00	7,22
		ab 61 bis 90	6,15	5,23	6,94
		ab 91	6,37	5,00	7,00
	1992-2001	bis 40	7,65	6,75	8,80
		ab 41 bis 60	6,96	6,00	8,00
		ab 61 bis 90	6,37	5,56	7,14
		ab 91	6,98	5,55	8,25
ab 2002	bis 40	*	*	*	
	ab 41 bis 60	7,91	5,38	8,70	
	ab 61 bis 90	7,16	5,56	8,65	
	ab 91	*	*	*	

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

2.2 Tabelle 2 Mieten für Apartments*

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße m ²	arithmetisches Mittel €/m ²	Bandbreite	
				Untergrenze €/m ²	Obergrenze €/m ²
gut (mit Bad, Sammelheizung und kompletter Küchen- einrichtung)	ab 1961	bis 25	9,54	7,92	10,89
		ab 26 bis 40	8,11	6,22	10,00

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

2.3 Tabelle 3 Mietpreise nach Ausstattung und Bauperiode*

Ausstattung	Bauperiode	arithmetisches Mittel €/m ²	Bandbreite	
			Untergrenze €/m ²	Obergrenze €/m ²
einfach (ohne Bad, ohne Sammelheizung)	alle	4,75	3,75	5,48
mittel (mit Bad, ohne Sammelheizung <i>oder</i> ohne Bad, mit Sammelheizung)	bis 1918	5,00	4,20	5,91
	1919-1948	4,99	4,57	5,40
	1949-1960	5,13	4,56	5,71
	1961-1971	5,21	4,43	6,02
gut (mit Bad und mit Sammelheizung)	bis 1918	5,94	5,00	6,93
	1919-1948	5,57	4,57	6,48
	1949-1960	5,74	4,97	6,55
	1961-1971	5,54	4,73	6,28
	1972-1981	5,91	5,12	6,84
	1982-1991	6,20	5,16	7,11
	1992-2001	6,71	5,63	7,73
	ab 2002	7,43	6,06	8,39

* zur Anwendung der Tabelle 3: siehe 1.5.1 (Mieten)

Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
E 2, 15, 68159 Mannheim

Bei uns können Sie den Mietspiegel erwerben (6,- €).
Wir berechnen Ihnen kostenlos die „ortsübliche Vergleichsmiete“
für Ihre Wohnung nach dem Mannheimer Mietspiegel.
Sie erhalten auch allgemeine mietrechtliche Informationen (keine Rechtsberatung).

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch:	8:00 bis 15:00 Uhr
Donnerstag:	13:00 bis 17:00 Uhr

Telefonische Terminvereinbarung (0621/293-7860,-7818,-7817) ist zu empfehlen.
E-Mail: wohnen@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 10)

Berechnung: gewählter Wert: 5,71 €/m²; multipliziert mit 76 m² Gesamtwohnfläche ergibt eine „ortsübliche Vergleichsmiete“ von 433,96 €/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 10)

Berechnung: gewählter Wert: 5,27 €/m²; der Wert ergibt sich aus (5,01 € + 5,52 €) : 2; multipliziert mit 57 m² Gesamtwohnfläche ergibt eine „ortsübliche Vergleichsmiete“ von 300,39 €/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 10)

Berechnung: gewählter Wert: 4,25 €/m²; der Wert ergibt sich aus (3,75 € + 4,75 €) : 2; multipliziert mit 63 m² Gesamtwohnfläche ergibt eine „ortsübliche Vergleichsmiete“ von 267,75 €/mtl.

3. Methodische Dokumentation

Die Angaben im vorliegenden Mietspiegel sind Ergebnis einer ausschließlich für diesen Zweck gezogenen repräsentativen Wohnungsstichprobe. 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 Statistikstelle der Stadt Mannheim.

Maßgebender Monat für die Erhebung war der Juli 2008. 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 Stadt-

entwicklung) nicht in einen Mietspiegel aufgenommen werden dürfen (siehe auch 1.1 Einleitung).

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. Letztlich sind 2.409 Wohnungen in den Mietspiegel eingegangen; hinzu kommen 57 separat als Apartments gewertete Fälle.

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 Wohnun-

gen 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 Mietspiegelerhebungen 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 den Vermietern erfolgte auf postalischem Weg; bei den Mietern erfolgte sie in einem gemischten Verfahren teils postalisch, teils mündlich mittels Interviewer. Die zu Befragenden



Immer eine gute Wohnadresse

www.gartenstadt-genossenschaft.de

gartenstadt-genossenschaft mannheim eG
k2, 12-13 / 68159 mannheim / (0621) 18005-0



wurden im Sinne des § 16 LStatG individuell anhand eines Merkblattes schriftlich unterrichtet. Auskunftspflicht bestand nicht.

Der Mannheimer Mietspiegel 2008 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:

Der Mietspiegel wird i. d. R. jeweils im Abstand von 2 Jahren neu erstellt. Damit wird eine der Voraussetzungen, die an die Erstellung eines „qualifizierten“ Mietspiegels gebunden sind, erfüllt. 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

4.1.1 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 (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks **laufend** entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter 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;

BIRGIT HORST HAUSVERWALTUNG

Geprüfte
Immobilienverwalterin (AWI)

**Kompetent,
Individuell,
Wirtschaftlich!**

Mietverwaltung z.B.:
Mietverträge
Kündigungen
Mieterhöhungen
Betriebskostenabrechnung
Eigentumsverwaltung z.B.:
Wirtschaftsplan
Jahresabrechnung
Eigentümerversammlung

Willy-Brandt-Platz 2
68161 Mannheim

Telefon: 06 21 - 1 56 68 30
Telefax: 06 21 - 33 65 14 10
Mobil: 01 62 - 9 02 81 82
E-mail: b.horst@horst-mannheim.de

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.

4.1.2 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.

4.1.3 Betriebskostenvorauszahlungen/Betriebskosteneinschale

Es ist zulässig, auf Betriebskostenvorauszahlungen 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.

4.1.4 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



LORD – unser kostensparendes Energiekonzept für kleine und große Rechner!

Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen
Besichtigungen unter 0621 / 3096-368

GBG – Mannheimer
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ulmenweg 7, 68167 Mannheim
www.gbg-mannheim.de

centro  verde
Ludwig Frank · Wohnen am Park

vertraglich abgewichen werden (§ 556 Abs. 4 BGB).

4.1.5 Betriebskostenerhöhung/ Betriebskosten- reduzierung

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).

4.1.6 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 Fernwarmwas-

ser 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

4.2.1 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 aus-

zugehen, dass die WoFIV häufig von den Mietvertragsparteien und im Streitfall wohl auch von den Gerichten herangezogen wird. Die Werte des Mannheimer Miet spiegels 2008 basieren auf der WoFIV, wobei Balkone und Terrassen mit einem Viertel ihrer Fläche in die Erhebung eingeflossen sind.

4.2.2 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, Einbau- möbeln und versetzbaren Raumteilern einzubeziehen.

4.2.3 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,
- Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen **oder** bis zum Fußboden herunterreichen und bis zu 0,13 Meter tief sind.

an ihre Nutzung zu stellenden baurechtlichen 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

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

4.2.4 Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

Zubehörräumen wie Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen, Räumen, die nicht den



WIR VERMITTELN, DAMIT VERWALTEN EINFACH WIRD.

- Seit 1997 am Markt
- Vermittlung von Wohn- & Gewerbeimmobilien
- Vermittlung von Mietern und Käufern
- Persönliche Durchführung der Besichtigungstermine
- Betreuung bei den Vertragsverhandlungen
- Bonitätsüberprüfung von Mietinteressenten

Rufen Sie uns an, wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch!

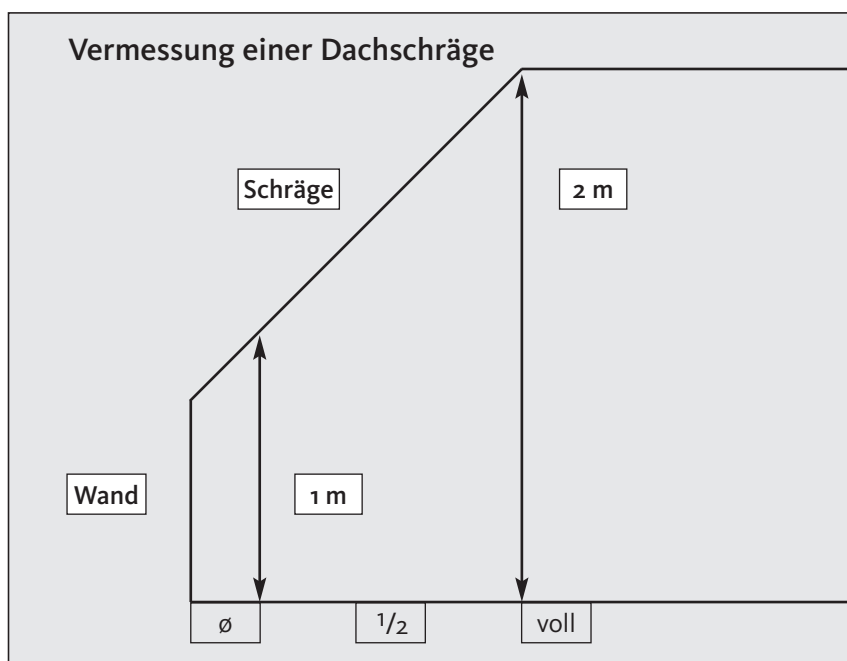
DUNJA HILDEBRANDT

wohn- und gewerbeimmobilien

Postanschrift:
Auggenerstr. 34 a · 68239 Mannheim

Büro:
Gabelsbergerstr. 7 · 68165 Mannheim

Tel 0621 8 32 47 74
Fax 0621 8 32 47 75
dh@hildebrandtimmobilien.de
www.hildebrandtimmobilien.de





Rechtsanwälte – die sich empfehlen

Anwaltskanzlei Barbara Stubert

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
C 2, 20 • 68159 Mannheim
Fon: 06 21/1259916 • Fax: 06 21/1259918
E-Mail: stubert@kanzlei-stubert.de
Internet: www.kanzlei-stubert.de

Dres. Bergdolt & Kollegen

Rechtsanwälte

RA Claudius Kranz - Fachanwalt für Arbeitsrecht,
Tätigkeitsschwerpunkt Mietrecht u. Arzthaftungsrecht
M 1, 1 • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/15 04 64-0
E-Mail: Kanzlei@RAeBergdolt.de

Anwaltskanzlei Dr. Himmelsbach & Partner – GbR –

RA Hubertus Himmelsbach – Fachanwalt
für Miet- und WEG-Recht, Arbeitsrecht
Goethestr. 6 • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/104080 • Fax: 06 21/104327
E-Mail: dr.himmelsbach@t-online.de
Internet: www.anwaelte-dr-himmelsbach.de

Volker Schuh

Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte: Mietrecht und WEG-Recht
N 5, 12 • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/4017601 • Fax: 06 21/4017602
E-Mail: ra.schuh@arcor.de
Internet: www.anwalt.de/schuh

Grosz Hamm & Kollegen Rechtsanwälte für Wohnung und Haus

Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Immobilienrecht
bei Kauf u. Finanzierung, Baurecht, Familienrecht u. Erbrecht
Quadrat L 11, 11 • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/10091 und 06 21/17809021 • Fax: 06 21/2 57 57
E-Mail: ragzhm@aol.com und richard.hamm@t-online.de

Gerd Weber

Rechtsanwalt

Mietrecht, Gewerberaummietrecht,
Wohnungseigentumsrecht, Verkehrsrecht
Seckenheimer Str. 24 • 68165 Mannheim
Fon: 06 21/4 32 93 82 • Fax: 06 21/4 32 93 84
E-Mail: RA-Weber-Mannheim@web.de

Bertram Joachim Schmitt Rechtsanwalt

Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Gewerbemietrecht,
Pacht- und Erbbaurecht
Friedrichsplatz 1 • 68165 Mannheim
Fon: 06 21/1814478-0 • Fax: 06 21/1814478-1
E-Mail: BSchmitt@RA-BSchmitt.de
Internet: www.RA-BSchmitt.de

Detlef Feuerborn

Rechtsanwalt

Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Immobilienrecht
N 2, 9 (Kunststraße) • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/322620 • Fax: 06 21/3226222
E-Mail: mail@RA-Feuerborn.de
Internet: www.RA-Feuerborn.de

Dr. Selb, Reich, Schacht Rechtsanwälte

Tätigkeitsschwerpunkte: Mietrecht,
Baurecht, Grundstücksrecht
Q 4, 18 (Fressgasse) • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/419000 • Fax: 06 21/417689
E-Mail: mail@SelbReichSchacht.de
Internet: www.SelbReichSchacht.de

Klaus-Peter Mack

Rechtsanwalt

Mietrecht, Familienrecht, Jagdrecht, Waffenrecht
S 6, 25 • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/10 20 33 u. 34 • Fax: 06 21/2 22 11
E-Mail: rechtsanwalt-mack@web.de

**Rechtsanwälte – die sich empfehlen****Albert M. Kuntz****Rechtsanwalt**

Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Karl-Ludwig-Str. 29 • 68165 Mannheim-Oststadt
Fon: 06 21/4 20 18-0 • Fax: 06 21/4 20 18-23
Internet: www.Kanzlei-Kuntz.de

Michael Tisch**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
und Verkehrsrecht
Stresemannstr. 13 • 68165 Mannheim
Fon: 06 21/4 11 033 • Fax: 06 21/4 10 7297
E-Mail: kanzlei@ra-tisch.com
Internet: www.ra-tisch.de

**RAe Schmierer & Sauerheber
RAin Sandra Zimmer in Bürogemeinschaft**

RA Klaus Sauerheber
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Pirnaer Str. 8 • 68309 Mannheim
Fon: 06 21/70 10 77 • Fax: 06 21/70 64 82
E-Mail: info@schmierer-sauerheber.de
Internet: www.schmierer-sauerheber.de

Dr. Susan Hamadeh**Rechtsanwältin**

Mietrecht, WEG-Recht, Erbrecht, Inkasso,
Urheberrecht, Vertragsrecht
Friedrich-Engelhorn-Str. 5 • 68167 Mannheim
Fon: 06 21/18 14 998 • Fax: 06 21/18 15 140
E-Mail: info@kanzlei-hamadeh.de
Internet: www.kanzlei-hamadeh.de

Anja Schnetz, Dr. Fleischer & Koll.**Rechtsanwälte**

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Richard-Wagner-Str. 13 • 68165 Mannheim
Fon: 06 21/44 90 31 • Fax: 06 21/40 61 81
E-Mail: anja.schnetz@t-online.de
Internet: www.anwaelte-drfleischer.de

Dr. Auracher & Kollegen**Rechtsanwälte**

Miet- und Eigentumsrecht, Grundstücks- und
Liegenschaftsrecht
Josef-Braun-Ufer 27 • 68165 Mannheim
Fon: 06 21/339 39 338 • Fax: 06 21/339 39 389
Mobil: 0171/389 5704
E-Mail: dr.auracher@kanzlei-auracher.de

Josef Piontek**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
M 6, 16 • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/44 36 46 • Fax: 06 21/40 92 85
E-Mail: info@RAPiontek.de
Internet: www.mietrechtadvocat.de

Birgit Sauckel**Rechtsanwältin**

Tätigkeitsschwerpunkt: Mietrecht
Wohnungseigentumsrecht, Verkehrsrecht, Zivilrecht
Seckenheimer Str. 24 • 68165 Mannheim
Fon: 06 21/4 32 93 80 • Fax: 06 21/4 32 93 84
E-Mail: RAin.Sauckel@t-online.de

Petra Huber**Rechtsanwältin**

Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht
P 6, 22 • 68161 Mannheim
Fon: 06 21/820 47 844 • Fax: 06 21/820 47 839
E-Mail: huber.petra@t-online.de
Internet: www.kanzlei-huber.com



Der Mannheimer **Anwalts** Verein informiert:
Haben Sie Fragen zu Ihrem Haus, zu Ihrer
Eigentumswohnung oder zu Ihrem Mietvertrag?

Zahlreiche in unseren Fachgebietslisten eingetragene Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen stehen Ihnen als ausgewiesene Spezialisten auf dem Gebiet des Miet- und Grundeigentumsrechts zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

Geht es um

- die Gestaltung von Mietverträgen für Wohn- oder Geschäftsraum,
- die Kündigung von Wohnraummietverträgen,
- Mieterhöhungen nach dem städtischen Mietspiegel oder
- Mieterhöhungen bei Geschäftsräumen,
- Betriebskostenabrechnungen,
- Fragen des Steuerrechts,
- Schriftverkehr mit Behörden oder Gerichten,

immer stehen fachkundige und unabhängige Anwälte, die nur den Interessen ihrer Auftraggeber verpflichtet sind, an Ihrer Seite. Und denken Sie daran: Allein Rechtsanwälte dürfen Sie, wenn es sich nicht umgehen lässt, vor Gericht vertreten. Und wenn Sie gar überlegen, wie Sie Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung möglichst steuergünstig vererben können oder schon zu Lebzeiten Ihren Erben übertragen wollen, so fragen Sie unsere Erb- und Erbschaftsteuerrechtler.

Eine richtige Beratung wiegt das anwaltliche Honorar allemal auf.

Geschäftsstelle des
Mannheimer **Anwalts** Verein

Telefon: 06 21- 4 18 88 - 0
www.mannheimer-anwaltsverein.de
info@mannheimer-anwaltsverein.de

Mieter gehören in den Mieterverein

Dafür gibt es gute Gründe:

- ⇨ ungerechtfertigte Mieterhöhungen
- ⇨ undurchsichtige Nebenkostenabrechnungen
- ⇨ zu hohe Heizkosten
- ⇨ Eigenbedarfs- und andere Kündigungen
- ⇨ Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- ⇨ Vermieter- und Behördenwillkür

Wir bieten:

- ⇨ kostenfreie Beratung durch qualifizierte Fachjuristen
- ⇨ fachgerechten Schriftwechsel mit den Vermietern
- ⇨ keine langen Wartezeiten (Notfälle werden sofort behandelt)

Der Mieterverein ist eine überparteiliche Organisation. Er ist keiner Partei oder Gewerkschaft verpflichtet. Er ist aber immer parteilich für die Mieterinnen und Mieter. Mit rund 10.000 Mitgliedern ist er die größte Mieterschutzorganisation in Mannheim und eine starke Solidar- und Leistungsgemeinschaft.

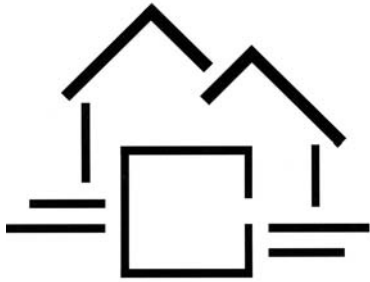
Unsere Konditionen:

- ⇨ Mitgliedsbeitrag € 40,00 jährlich (für Sozialpassinhaber und Hartz-4-Empfänger € 20,00)
- ⇨ Aufnahmegebühr € 12,00

Wollen auch Sie für den Ernstfall gut gerüstet sein, dann werden Sie Mitglied im Mieterverein. Warten Sie nicht, bis es zu spät ist. Jetzt Mitglied werden bedeutet sofort mehr Sicherheit im Mietwohnbereich für Sie und Ihre Familie.

Mieterverein Mannheim e.V. (im Deutschen Mieterbund DMB)
Hans-Böckler-Str. 3 ♦ 68161 Mannheim ♦ Tel. (06 21) 8 60 85 90
Fax: (06 21) 86 08 59 29 ♦ e-mail: info@mieterverein-mannheim.de
www.mieterverein-mannheim.de





HAUS & GRUND MANNHEIM

Eigentümerschutz-Gemeinschaft
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Mannheim e.V.
M 6, 16, 68161 Mannheim, Tel. 0621/12737-0
Internet: www.hug-mannheim.de
E-mail: info@hug-mannheim.de

Der Verein Haus & Grund Mannheim hilft Ihnen in allen Fragen, die sich auf Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung beziehen.

Schwerpunkte der Beratung:

- Gestaltung von Mietverträgen für Wohnungen und Gewerberäume
Die von dem Verein entworfenen Mietvertragsformulare (auch auf CD-Rom) für die Vermietung von Wohnräume, Geschäftsräume sowie Garagen und Kfz-Abstellplätze sind über die Region hinaus bekannt und im Gebrauch
- Kündigungen von Wohnungen und Gewerberäumen
- Mieterhöhungen bei Wohnraummietverhältnissen
 - Regelmietserhöhungen nach dem Mietspiegel
 - Abgabe einer formal richtigen Erhöhungserklärung
 - inhaltlich richtige Darlegung und Begründung des Erhöhungsverlangens
Modernisierungserhöhungen, Staffelmietvereinbarungen, Wertsicherungsklausel, einvernehmliche Vereinbarungen über Mieterhöhungen
- Mieterhöhung für Gewerberäume
- Probleme des Wohnraummietrechts und des Gewerberaummietrechts
- Betriebskostenabrechnungen
- Schriftverkehr mit Behörden
- Nachbarrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Grundstücksrecht
- Steuerrecht
- Hausverwaltung und Maklertätigkeit durch die Haus & Grund Mannheim Immobilien GmbH
- Wohnungseigentums-Verwaltung durch die Haus & Grund Mannheim WE-Verwaltung GmbH

Bürozeiten: Montag - Donnerstag 8.00 - 17.00 Uhr Freitag 8.00 - 16.00 Uhr
Beratung: nach Terminvereinbarung

Beratung in Schwetzingen: dienstags 17.00 - 17.30 Uhr in den Räumen des Ingenieurbüros
„Maßstäbe am Bau“, Schlossplatz 4, 68723 Schwetzingen

Impressum

Herausgeberin:	Stadt Mannheim, Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung, E 2, 15, 68159 Mannheim
Konzeption und Text:	Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
Datenerhebung und Tabellen:	Statistikstelle der Stadt Mannheim
Fotos:	Fachbereich Städtebau – Medienwerkstatt Foto-Schwarz-Werbestudio Mannheim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
Grafik, Satz, Druck:	Concordia-Druckerei König oHG Amselstr. 11, 68307 Mannheim

© 2008 Stadt Mannheim. Alle Rechte vorbehalten.
Der Abdruck (auch auszugsweise) sowie Fertigung von Kopien des
Mietspiegels darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt
Mannheim, (☎ 0621/293-7817) erfolgen.

Schutzgebühr: 6,- €, bei Postversand
zuzüglich Versandkosten