



Broschüre zum

Mietspiegel 2013 des Landkreises Wesermarsch

Stand: September 2014

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (30.09.2014)

Vorwort

Brake, den 30.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den aktuellen Mietspiegel 2013 für den Landkreis Wesermarsch präsentieren zu können. Es handelt sich dabei bereits um den vierten Mietspiegel des Landkreises Wesermarsch. Für seine Erstellung wurden die Daten von ca. 1.100 Wohnungen herangezogen.

An der Erstellung des Mietspiegels haben neben dem beauftragten Institut GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH – zahlreiche Vermieterinnen und Vermieter mitgewirkt.

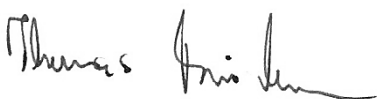
Bei allen Beteiligten bedanke ich mich für ihre Mitarbeit.

Mit dem Mietspiegel haben Mieterinnen und Mieter 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.

Im vorliegenden Mietspiegel konnte erstmals ein positiver Einfluss des energetischen Gebäudezustands auf den Mietwert nachgewiesen werden. Energetische Sanierungen tragen einen wichtigen Teil zur Reduktion des gesamtwirtschaftlichen Energieverbrauchs bei, müssen jedoch auch betriebswirtschaftlich tragbar sein. Die aktuelle Auswertung zeigt, dass sich das Bewusstsein für einen schonenden Umgang mit den Ressourcen auch im Mietwohnungsmarkt immer mehr durchsetzt.

Der Mietspiegel für den Landkreis Wesermarsch ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels orientiert sich an besonders hohen methodischen Anforderungen. Gerade im Hinblick auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II bzw. SGB XII bietet ein qualifizierter Mietspiegel eine solide Grundlage für die rechtssichere Bildung von Angemessenheitsgrenzen. Er leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

Wenn Sie noch Fragen zum Mietspiegel haben, denn wenden Sie sich bitte an den Fachdienst 50 -Soziales- des Landkreises Wesermarsch unter der Rufnummer 04401/927 286.



Thomas Brückmann
Landrat

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 Wesermarsch 2013	6
Anlage 1: Betriebskosten	7
Anlage 2: Wohnflächenberechnung	10

Mietspiegel Wesermarsch 2013 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand: September 2014

Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel für den Landkreis Wesermarsch wurde vom Landkreis Wesermarsch auf Basis einer Datenerhebung durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg erstellt. Bei dem Mietspiegel Landkreis Wesermarsch handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ nach § 558d 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. November 2013 gezahlten Mieten von über 1.000 Wohnungen im Landkreis Wesermarsch erfasst. Es wurden nur diejenigen Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren vor dem 1. November 2013 vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Die Erstellung des Mietspiegels Landkreis Wesermarsch wurde unter der Leitung des Landkreises Wesermarsch durchgeführt.

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 ausgesprochene 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 Anforderungen. Bei dem Mietspiegel Landkreis Wesermarsch 2013 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel.

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 Mietspanne 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 Zu-

gang 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 im Landkreis Wesermarsch für unmöblierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt wird. Die in der Mietspiegeltabelle angegebenen 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 des Mittelwertes liegen.

Die in der Tabelle enthaltenen Mietwerte geben auf der Grundlage des verwendeten Datenmaterials die im Landkreis Wesermarsch tatsächlich gezahlten Mieten wieder. Die dabei

auf tretenden 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, der Lage der Wohnung im Gebäude und dem energetischen Zustand des Gebäudes 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 zwei Drittel der Mietwerte innerhalb der Spanne liegen. Die ausgewiesenen Mittelwerte sind die arithmetischen Mittelwerte aller Mietwerte des jeweiligen Tabellenfeldes mit Ausnahme der Ausreißermieten.

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

In dem Mietspiegel Landkreis Wesermarsch 2013 können Zu- und Abschläge für die einzelnen Städte und Gemeinden ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird der regionalen Differenzierung innerhalb des Landkreises Rechnung getragen.

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 gekachelte.
- Fußböden:
Dielen, PVC-Boden oder gleichwertiger Be-

lag; 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 Doppelfenster.

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 in 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 Baulter (Jahr der Bezugsfertigkeit).

Das Baulter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Einzelfall kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung einer jüngeren Baultergruppe 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 Geruchsbelastigung 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 anzusetzen, bei überwiegend negativen ist sie im unteren Bereich einzuordnen.

Mietspiegeltabelle Landkreis Wesermarsch 2013 Stand 1. November 2013

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

Baualterklasse/Bezugsfertigkeit		Bis 1948	1949 bis 1977	1978 bis 1994	ab 1995	
Wohnfläche		1	2	3	4	
25 bis 50 m ²	A	Mittelwert	4,40	4,70	4,47	
		Spanne	3,98 - 4,82	4,23 - 5,11	4,15 - 4,77	
über 50 bis 60 m ²	B	Mittelwert	3,86	4,53	4,42	5,68*
		Spanne	3,43 - 4,22	4,18 - 4,85	4,15 - 4,68	4,60 - 7,45
über 60 bis 75 m ²	C	Mittelwert	4,25	4,51	4,73	4,93*
		Spanne	3,53 - 5,10	4,19 - 4,84	4,39 - 5,18	4,66 - 5,16
75 m ² und mehr	D	Mittelwert	3,91	4,37	4,32	4,83
		Spanne	3,13 - 4,60	3,98 - 4,85	3,72 - 4,96	4,10 - 5,60

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

Zu- und Abschläge auf den Mietwert

- Baujahr vor 1995 und Endenergiebedarfskennwert von weniger als 175 kWh/m²a oder Verbrauchskennwert inkl. Warmwasserbereitung von weniger als 140 kWh/m²a oder Verbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung von weniger als 120 kWh/m²a (Falls für das Gebäude ein Bedarfs- oder Verbrauchsausweis vorliegt, ist dort der Endenergiebedarfs- bzw. Verbrauchskennwert ausgewiesen.) + 3 %
- Lage in den Gemeinden Berne, Butjadingen, Elsfleth, Jade, Lemwerder, Ovelgönne, Stadland - 3 %

Der Zuschlag ist mit dem Abschlag kombinierbar: Beispielsweise wird eine Wohnung in Berne mit Baujahr 1980 und einem Verbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung von 100 kWh/m²a in der Summe keinen Zu- oder Abschlag erhalten, denn der Zuschlag von 3 % für die gute energetische Beschaffenheit wird mit dem Abschlag von 3 % für die Lage in der Gemeinde Berne verrechnet.

Anlage 1:

Erläuterung der Betriebskosten: Betriebskostenverordnung (BetrKV mit Stand vom 3. Mai 2012)

§ 1 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Nicht zu den Betriebskosten gehören:

a) Verwaltungskosten

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

b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Hierzu gehören die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von §1 sind:

1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2) Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, 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

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 eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; 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 und Gaseinzelfeuerungsstätten

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

5) Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

Dazu 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 Buchstabe a)

Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung

von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6) Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

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

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

7) Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

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

8) Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen ein-

schließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9) Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs..

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, 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 genutzten 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 Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14) Die Kosten für den Hauswart

Dazu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandset-

zung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15) Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

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

16) Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

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

17) Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des §1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 2:

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV mit Stand vom 25. November 2003)

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 weniger 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 erteilt:

Landkreis Wesermarsch

Fachdienst 50

Poggenburger Str. 15

26919 Brake

Telefon: 04401 / 927 - 286

