

Mietspiegel 2014



Stand: April 2014
Schutzgebühr € 2,50

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Kiel
Postfach 1152
24099 Kiel
Amt für Wohnen
und Grundsicherung

Verantwortlich:
Manfred Wagner

Titelbild:
Landeshauptstadt Kiel/Peter Lühr

Druck:
Rathausdruckerei

Auflage:
600 Exemplare

Stand:
April 2014

Inhalt	Seite	
Erläuterung zum Mietspiegel	2	
Zweck des Mietspiegels	2	
Rechtliche Grundlagen.....	3	
Mieterhöhungsverfahren	4	
Anwendungsbereich	4	
Mietbegriff.....	5	
Ortsübliche Vergleichsmiete	5	
Betriebskosten	6	
Aufbau der Mietspiegeltabelle.....	8	
Anwendung des Mietspiegels	12	
Berechnungsbeispiel.....	17	
Beratungsstellen: siehe Umschlaginnenseite hinten		
Anlage 1: Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel		20
Anlage 2: Schema zur Beurteilung der Beschaffenheit der Wohnung		28
Anlage 3: Betriebskostenverordnung		30
Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat		7
Tabelle 2: Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel im April 2014		11
Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Miete		16
Tabelle 4: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat (Berechnungsbeispiel).....		19

Der vorliegende Mietspiegel wurde durch das Amt für Wohnen und
Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel erstellt.

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Kiel

Erhebungsstand: April 2014

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (10.11.2014)

Der vorliegende Mietspiegel wurde durch das Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel erstellt. Es handelt sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne von § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der Kieler Mietspiegel ist von der Landeshauptstadt Kiel und von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter in der Arbeitskreissitzung vom 9. September 2014 anerkannt worden.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte sind von F+B Forschung und Beratung GmbH aus Hamburg auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt worden.

Die Erstellung dieses Mietspiegels wurde unter der Leitung des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel durch einen Arbeitskreis, bestehend aus

- ▶ dem Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e. V.,
- ▶ der Industrie- und Handelskammer zu Kiel
- ▶ dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel (Vorsitzender)

fachlich begleitet. Die Überarbeitung der Lageeinteilung wurde von der Abteilung Wertermittlung des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation vorgenommen. Die inhaltliche Verantwortung für die Erstellung des Mietspiegels liegt allein bei der Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung.

- ▶ dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.,
- ▶ dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e. V.,
- ▶ dem Kieler Mieterverein e. V.,
- ▶ dem BFW Landesverband Nord e. V.,
- ▶ dem Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e. V.,

Erläuterungen zum Mietspiegel

Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im BGB. Er stellt eine Übersicht dar über die in Kiel im April 2014 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Nach den gesetzlichen Vorschriften sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Veränderungen

Rechtliche Grundlagen

nach § 560 BGB abgesehen (Anpassung der Betriebskostenpauschale), geändert worden sind (Mietänderungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Mit dem hier vorgestellten Mietspiegel 2014 liegt nunmehr der zwölfte Kieler Mietspiegel vor. Er wurde als Fortschreibung erstellt. Gegenüber dem elften Kieler Mietspiegel von 2012 ist die Mietspiegeltabelle unverändert geblieben. Die Kriterien der einfachen Ausstattung und der Beschaffenheit sind wiederum nicht gesondert in der Tabelle ausgewiesen, sondern in Form von Zu- bzw. Abschlägen angegeben. Für einige Straßen bzw. Straßenabschnitte hat sich die Wohnlageneinstufung geändert. Bitte gehen Sie die folgenden Erläuterungen daher auch dann sorgfältig durch, wenn Sie bereits mit den vorangehenden Mietspiegeltabellen gearbeitet haben.

Rechtliche Grundlagen

Eine Kündigung, mit deren Hilfe der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist **gesetzlich nicht zulässig**. Der Vermieter kann aber nach § 558 BGB verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** zustimmt, wenn

- ▶ die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit 15 Monaten - abgesehen von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder der Anpassung der Betriebskostenpauschale (§§ 559 ff. bis § 560 BGB) - unverändert ist und das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,
- ▶ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 ff. bis § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB). Gemäß § 558 Abs. 3 BGB kann die Schleswig-Holsteinische Landesregierung den maximalen Anstieg auf 15 % in drei Jahren in angespannten Wohnungsmärkten begrenzen. Für die Landeshauptstadt Kiel gilt eine derartige Begrenzung zum Veröffentlichungszeitraum des Mietspiegels nicht. **Bitte erkundigen Sie sich, ob nach Veröffentlichung des Kieler Miet-spiegels 2014 eine entsprechende Begrenzung eingeführt worden ist.**

Rechtliche Grundlagen

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter **nicht** zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Mieterhöhungsverfahren

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende vier Begründungsmittel heranziehen:

- ▶ den Mietspiegel,
- ▶ die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ▶ ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- ▶ die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem er das Erhöhungsverlangen erhalten hat. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht mietspreisgebundenen Wohnraum.

Für Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (insbesondere Wohnungen der Sozialen Wohnraumförderung) gilt der Mietspiegel nur mit zusätzlichen Einschränkungen; siehe dazu z. B. §§ 12 Abs. 3 und 16 Abs. 7 Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz.

Mietspiegel gelten sinngemäß nach den §§ 549 und 558 ff. BGB **grundsätzlich nicht** für:

- ▶ Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- ▶ ganz oder überwiegend möblierten Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist, sofern er nicht dem Mieter zum dauerhaften 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, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für:

- ▶ Einzelzimmer sowie Wohnungen, die kleiner als 25 m² sind,
- ▶ Wohnungen in Ein- und Zweifami-

Mietbegriff

lienhäusern,

- ▶ Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- ▶ möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- ▶ Penthouse-Wohnungen,
- ▶ Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkswohnungen),
- ▶ Untermietverhältnisse,
- ▶ Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- ▶ Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad - soweit vorhanden - von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- ▶ Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 2013 bezugsfertig wurden.

Mietbegriff

Ortsübliche Vergleichsmiete

Laut § 558 Abs. 2 BGB bezeichnet die ortsübliche Vergleichsmiete die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenpauschale) abgesehen, geändert worden sind. Die in der **Mietspiegeltable** (Tabelle 2) angegebenen Mietprei-

se geben die **Nettokaltmiete** wieder, d. h. die Miete ohne Betriebskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten sowie sonstige Zuschläge (z. B. für Garagennutzung, Untervermietung). Die Werte beruhen auf den im April 2014 gezahlten Mieten. In jedem Tabellenfeld des Mietspiegels sind der Mittelwert, die Mietspanne und die Feldbesetzung ausgewiesen. Felder, die mit 10 bis 20 Fällen besetzt sind, wurden durch eine graue Hinterlegung der Zahlen besonders gekennzeichnet. Felder mit einer Fallzahl von unter 10 sind nicht ausgewiesen.

Die im Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel für den April 2014 ausgewiesenen Mietpreise (Tabelle 2) enthalten keinen Ansatz für Schönheitsreparaturen.

Mietspannen

Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis haben ihre besonderen Eigenschaften. Um den wohnwertsteigernden oder auch -mindernden Besonderheiten im Einzelfall besser Rechnung tragen zu können, weist die Mietspiegeltable (Tabelle 2) neben der durchschnittlichen Nettokaltmiete auch die Mietspannen aus. Den Hinweisen der Bundesregierung zur Mietspiegelerstellung entsprechend sind die Spannen des Kieler Mietspiegels so gewählt worden, dass zwei Drittel aller erfassten Mieten des jeweiligen Tabellenfeldes innerhalb der ausgewiesenen Spanne liegen.

Die Spannweiten sind in den einzelnen Tabellenfeldern unterschiedlich groß. Dies kann verschiedene Gründe haben:

- ▶ Es gibt Wohnwertunterschiede, die

Durchschnittliche Betriebskosten

durch die Tabellenmerkmale nicht berücksichtigt werden, wie z. B. die sonstige Ausstattung (großzügige Grundrissgestaltung, Balkon, hochwertige Fußböden o. ä.), Modernisierungsmaßnahmen, die nicht durch die ausgewiesenen Kriterien abgedeckt sind, oder die Lage der Wohnung im Gebäude (siehe dazu die ausführliche Liste ab der Seite 12).

- ▶ In die Erhebung werden sowohl Mieten aus in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Neuverträgen als auch aus älteren Verträgen mit in den letzten vier Jahren geänderten Mieten einbezogen.
- ▶ Wohnungen in gleichartiger Wohnlage, aber verschiedenen Stadtteilen können unterschiedliche Mieten haben.
- ▶ Es kommt vor, dass sich auch bei nahezu identischen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt unterschiedliche Mieten ergeben.
- ▶ Subjektive Bewertungen von Wohnungsmerkmalen, Mietern und Mietverhältnissen können die Miete neben den objektiv messbaren Merkmalen des Mietspiegels beeinflussen. Das BGB verbietet jedoch die Berücksichtigung solcher subjektiver Merkmale.

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 Tabellenmerkma-

len, besitzt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung oberhalb oder unterhalb vom Mittelwert, aber innerhalb der angegebenen Spanne liegen.

Betriebskosten

Basis des Mietspiegels ist die Nettokaltmiete. Mietverträge können jedoch sehr unterschiedlich gestaltet sein. In vielen Mietverträgen werden die Betriebskosten nicht oder nur teilweise auf die Miete umgelegt. Die umgelegten Betriebskosten werden durch den Vermieter abgerechnet und sind anteilig von jedem Mieter zusätzlich zur im Vertrag vereinbarten Miete zu zahlen. Die nicht umgelegten Betriebskosten hingegen werden nicht vom Vermieter abgerechnet und sind in der Miete enthalten. Um auch für diese Mieten einen Vergleich mit dem Mietspiegel zu ermöglichen, sind in der Tabelle 1 Durchschnittswerte für die einzelnen Betriebskosten pro m² und Monat aufgeführt. Die Ergebnisse beruhen auf einer Auswertung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2012 und 2013. Einige der Betriebskosten in Tabelle 1 fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an, diese sind in der Tabelle grau unterlegt.

Die Betriebskosten können in Abhängigkeit von der Anzahl der Personen, die in der Wohnung leben sowie von deren Lebensgewohnheiten, usw. variieren. Die angegebenen **Durchschnittswerte** dienen nur zur Abschätzung der in der Miete enthaltenen Betriebskosten. Für die tatsächlich anfallenden Betriebskosten, die

Durchschnittliche Betriebskosten

in der Abrechnung Ihres Vermieters oder Versorgungsunternehmens aufgeführt sind, sind sie **keine geeignete Vergleichsgrundlage**.

Anhand der in Tabelle 1 aufgeführten Durchschnittswerte kann jedoch die individuelle Miete für Verträge, bei denen nicht die Betriebskosten umgelegt sind, berechnet werden. Ein Beispiel für die Berechnung der Vergleichsmiete finden Sie ab Seite 17.

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat

(die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an)

Zahlungen an die Kommune	
Grundsteuer	0,20
Müllabfuhr	0,21
Entwässerung	0,19
Straßen-/Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04
Zahlungen an Versorgungsunternehmen und sonstige Betriebskosten	
Wasserversorgung	0,18
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,06
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,17
Hausreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,15
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,11
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Heizkosten enthalten)	0,03
Hauswart	0,16
Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss)	0,17
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04
Wartung der Heizungsanlage	0,04
Wartung der Warmwassergeräte	0,06
Aufzug	0,14
Rauchmelder	0,02

Aufbau der Mietspiegeltabelle

Die Struktur der Mietspiegeltabelle (Tabelle 2) orientiert sich an den Mietwertkriterien des BGB. Danach werden Wohnungen differenziert nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

1. Art

In den Kieler Mietspiegel wurden Daten aus Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen einbezogen. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain- und Maisonette- Wohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Einzelzimmer sowie Wohnungen unter 25 m², Penthouse-Wohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, möblierte oder teilmöblierte Wohnungen sowie Wohnungen, für die mehrere Mietverträge bestehen.

2. Größe

Als Wohnungsgröße wird die Wohnfläche ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche oder Garage) bezeichnet. Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden vier Größenklassen gebildet.

3. Ausstattung

Eine Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen wird in der Mietspiegeltabelle ausschließlich für Wohnungen, die vor 1976 entstanden sind, ausgewiesen. 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.

Die Einstufung der Ausstattung einer Wohnung wird an der **Qualität des Bades und der Küche** festgemacht.

Die Ausstattungsmerkmale sind wie folgt definiert:

a) Normales oder gutes Bad

Die **Normalausstattung des Bades** beinhaltet eine Badewanne oder Duschwanne sowie ein Waschbecken und ein WC. Demgegenüber zeichnet sich eine **gute Badausstattung** durch eine insgesamt überdurchschnittliche und moderne Einrichtung aus, wobei **mindestens eines** der folgenden Merkmale bzw. Merkmalskombinationen vorhanden sein muss:

- ▶ alle Wände überwiegend gefliest (über 1,50 m) **und** alle Ver-/Entsorgungsleitungen unter Putz
- ▶ moderne Sanitärobjekte (wie z. B. eingebauter oder tiefhängender Spülkasten, Waschbecken mit Standsäule) **und** moderne Sanitärarmaturen (wie z. B. Einhandmischhebel)
- ▶ feste Duschtrennung
- ▶ Badewanne **und** separate Duschwanne im Bad
- ▶ zusätzliches separates WC (Gäste -WC)

b) Normale oder gute Küche

Die **Normalausstattung der Küche** beinhaltet eine Spüle und einen Herd. Demgegenüber zeichnet sich eine **gute Küchenausstattung** durch eine insgesamt überdurchschnittli-

Aufbau der Mietspiegeltabelle

che und moderne Einrichtung aus, wobei **mindestens eines** der folgenden Merkmale vorhanden sein muss:

- ▶ Keramische Fliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- ▶ moderne Einbauschränke
- ▶ hochwertiges Küchengerät (z. B. Geschirrspülmaschine, Einbaukühlschrank, Mikrowellenherd, Glaskeramik-Kochmulde, Gefrierschrank oder -truhe)

4. Beschaffenheit

In der Mietspiegeltabelle wird das Kriterium der Beschaffenheit berücksichtigt, indem drei Baualtersklassen ausgewiesen werden. Unterschieden werden die folgenden drei Baualtersklassen:

- ▶ vor 1976
- ▶ 1976 bis 1988
- ▶ 1989 bis 2013

Die Beschaffenheit für Wohnungen mit einem Baualter vor 1976 wird im Mietspiegel über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei besonders guter Beschaffenheit ergibt sich ein Zuschlag von 0,60 €/m² zum Mittelwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes. Bei deutlichen Mängeln wird ein Abschlag von 0,15 €/m² vom Mittelwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes vorgenommen (der Abschlag von 0,15 €/m² ist wiederum nachrichtlich aus dem Kieler Mietspiegel 2006 übernommen, denn auch die Daten zum Kieler Mietspiegel 2014 ergeben keine ausreichende Datenbasis für eine neue Aussage zur Höhe des Abschlags).

5. Lage

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewertet. Solche subjektiven Faktoren sind jedoch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage wird daher nach objektivierbaren Kriterien im Rahmen der Mietspiegelerstellung festgelegt. Ebenso wie im Mietspiegel 2012 sind in der aktuellen Mietspiegeltabelle die beiden Kategorien **einfache** und **normale bis gute** Wohnlage ausgewiesen. Eine **einfache Wohnlage** ist wie folgt gekennzeichnet, wobei nicht alle Merkmale zusammentreffen müssen:

- ▶ einfache Gestaltung und Bauweise und/oder Mängel im baulichen Zustand des umliegenden Bereichs
- ▶ vergleichsweise wenig öffentliche Grün- und Freiflächen und/oder große Entfernung zu Naherholungsgebieten
- ▶ vergleichsweise große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen
- ▶ starke Belastung durch Verkehrslärm (Lage an vielbefahrenen Straßen)
- ▶ Nähe zu Industrie- oder Gewerbebetrieben und/oder Nähe zu Gewerbegebieten
- ▶ vergleichsweise wenig Grün im Straßenbild

Aufbau der Mietspiegeltabelle

- ▶ relativ schlechte Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Entfernung zur nächsten Bushaltestelle, Bedienungszeitraum und -takt)

Trifft diese Beschreibung nicht zu, so ist die **Lage** der Wohnung als **normal bis gut** zu bezeichnen. Zur konkreten Einordnung Ihrer Wohnung dient das Alphabetische Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel", Anlage 1. Hier sind alle Straßen und Straßenabschnitte aufgeführt, die für den Mietspiegel relevant sind. Zu diesen Straßen und Straßenabschnitten folgt der Zusatz der Wohnlage, eingeteilt in die einfache (einfach) oder die normale bis gute Wohnlage (normal). Für den Mietspiegel nicht relevante Straßen wie

- ▶ alle Straßen ohne Haus/Gebäude,
- ▶ alle Straßen in Gewerbegebieten,
- ▶ alle Straßen mit reiner Ein-/Zweifamilienhaus-Bebauung

sind nicht aufgeführt.

Dem Verzeichnis der Wohnlagen liegen Straßen und Straßenabschnitte mit homogenen Merkmalen zu Grunde; einzelne Grundstücke können hiervon abweichende Merkmale haben. Somit sind etwa einzelne Mehrfamilienhäuser, die beispielsweise in einer Straße mit einer ansonsten reinen Ein-/Zweifamilienhausbebauung stehen, nicht aufgeführt. Die Straßen und Straßenabschnitte sind zudem nach einer „durchschnittlichen“ Lage eingeordnet. Einzelne Gebäude (z. B. an verkehrsbelasteten Straßenecken) können von dieser Einordnung gegenüber

den anderen Häusern der Straße abweichen.

Wohnlagen können sich im Laufe der Zeit zum Guten ändern, z. B. durch die Einrichtung von Verkehrsberuhigungszonen, oder zum Schlechteren, etwa durch den Bau von neuen Gewerbebetrieben.

Die Wohnlagen des Kieler Mietspiegels 2014 wurden aktualisiert. **Falls Sie die Lagebestimmung Ihrer Wohnung bereits anhand des Mietspiegels von 2012 vorgenommen haben, prüfen Sie daher bitte, ob sich die Wohnlageneinstufung Ihrer Wohnung geändert hat.**

Aufbau der Mietspiegeltabelle

Tabelle 2:
Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel im April 2014 in € pro m²

Pro Feld sind untereinander aufgeführt: Mittelwerte, 2/3-Spanne, Feldbesetzung

Lage	Größe		Baualter vor 1976			Baualter 1976 bis 1988	Baualter 1989 bis 2013
			Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut		
			1	2	3		
Einfache Lage	≥25 - ≤45 m ²	a	5,55 5,26 - 5,89 122	5,38 4,80 - 5,77 51	6,14 5,42 - 6,93 30	-	7,87 7,30 - 8,60 10
			>45 - ≤60 m ²	b	5,10 4,80 - 5,50 63	5,24 4,92 - 5,62 137	5,32 5,03 - 5,61 69
	>60 - ≤80 m ²	c	4,99 4,80 - 5,22 63	4,96 4,84 - 5,30 62	5,63 4,84 - 6,74 57	-	7,25 6,40 - 8,20 11
	> 80 m ²	d	-	5,22 4,56 - 5,72 20	5,32 4,76 - 6,06 21	-	-
Normale bis gute Lage	≥25 - ≤45 m ²	e	5,72 5,33 - 6,61 32	5,95 5,35 - 6,82 40	7,00 5,89 - 8,18 46	-	-
			> 45 - ≤60 m ²	f	5,21 4,95 - 5,61 77	5,25 4,72 - 5,80 123	6,28 5,20 - 7,22 92
	> 60 - ≤80 m ²	g	5,21 4,43 - 6,20 78	5,43 4,66 - 6,43 88	6,50 5,03 - 7,86 111	6,38 5,66 - 6,94 80	7,17 6,61 - 7,80 38
	> 80 m ²	h	4,96 4,26 - 5,42 11	5,38 4,74 - 6,22 40	6,55 5,38 - 7,82 68	5,95 5,51 - 6,40 41	7,40 6,63 - 8,52 32

Anmerkung:

- Grau unterlegte Felder (Feldbesetzung 10 bis unter 20) haben nur eine bedingte Aussagekraft.
- Bei Feldern, in denen keine Werte ausgewiesen sind, ist keine Mittelwertangabe möglich, da die Felder zu schwach besetzt sind.

Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihr Mietverhältnis zu ermitteln, gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

1. Schritt:

Ermittlung des Mietspiegelfeldes für Ihre Wohnung

Sie finden das richtige Tabellenfeld und damit die ortsübliche Nettovergleichsmiete für Ihre Wohnung, indem Sie die Merkmale Ihrer Wohnung mit denen der Tabelle 2 vergleichen.

Die **Größe** Ihrer Wohnung und das **Baualter** des Gebäudes werden Sie kennen oder feststellen können. Jetzt überprüfen Sie anhand des alphabetischen Straßenverzeichnisses (Anlage 1), ob Ihre Wohnung einer **einfachen Wohnlage** oder der **normalen bis guten Wohnlage** zuzuordnen ist. Manchmal kann die Wohnlage in derselben Straße je nach Straßenabschnitt unterschiedlich sein. Für diesen Fall sind im Straßenverzeichnis die Straßenabschnitte nach der jeweiligen Lageeinteilung numerisch getrennt aufgeführt. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Boninstraße Nr. 1-35 und Nr. 10-34 fallen unter die einfache Wohnlage (=einfach), die Nummern 45-69 und 44-48 fallen unter die normale bis gute Wohnlage (=normal).

Für Wohnungen mit einem Baualter vor 1976 müssen Sie prüfen, in welche Tabellenspalte Ihre Wohnung bezüglich der **Küchen- und Badausstattung** fällt. Beurteilen Sie hierzu bitte gemäß den

auf Seite 8 aufgeführten Kriterien, ob Ihre Wohnung über ein normales oder gutes Bad bzw. eine normale oder gute KÜcheneinrichtung verfügt.

Nachdem Sie ermittelt haben, welchem Tabellenfeld Ihre Wohnung zuzuordnen ist, können Sie nun die Nettomiete gemäß der Mietspiegeltabelle bestimmen. Lesen Sie hierzu aus der Tabelle 2 den Mittelwert in der ersten Zeile des für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeldes ab und tragen Sie diesen Wert in das Feld 1 „Mietspiegelwert“ in Tabelle 3 (Seite 16) ein.

Wenn Ihre Wohnung **kein Bad** und/oder **keine Sammelheizung** besitzt und/oder das **WC außerhalb der Wohnung** liegt, verfahren Sie bitte hinsichtlich der Kriterien Größe und Wohnlage wie oben beschrieben und ordnen Ihre Wohnung hinsichtlich der Ausstattung der Spalte 1 („Baualter vor 1976 und Küche und Bad normal“) zu. Das Fehlen von Sammelheizung, Bad oder WC wird bei der Ermittlung der Vergleichsmiete sodann durch einen **Abschlag** von **0,38 €** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat der im jeweiligen Mietspiegelfeld ausgewiesenen Nettokaltmiete berücksichtigt (der Abschlag von 0,38 € je Quadratmeter ist nachrichtlich aus dem Kieler Mietspiegel 2012 übernommen, denn die Daten zum Kieler Mietspiegel 2014 ergeben keine ausreichende Datenbasis für eine neue Aussage zur Höhe des Abschlags).

Sollten in dem Feld, dem Sie Ihre Wohnung zugeordnet haben, keine Werte ausgewiesen sein - wie z. B. in der Spalte 4, Zeile d - so bedeutet

Anwendung des Mietspiegels

dies, dass bei der Mietspiegelerhebung keine ausreichende Datenbasis zur Berechnung dieses Mietspiegelwertes ermittelt werden konnte. In diesem Fall bietet der Mietspiegel keine Grundlage für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und es muss auf drei Vergleichswohnungen oder ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen als Vergleich ausgewichen werden.

2. Schritt: Beurteilung Ihrer Wohnung hinsichtlich der Beschaffenheit des Gebäudes

Für Wohnungen mit einem Baualter vor 1976 werden weitere Kriterien der Beschaffenheit des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, zur Bestimmung der Vergleichsmiete herangezogen. Anders als das Baualter sind die folgenden Kriterien jedoch nicht für die Einordnung Ihrer Wohnung in der Mietspiegeltabelle relevant - diese Einordnung sollten Sie gemäß Schritt 1 bereits vorgenommen haben.

Zur Einstufung der Beschaffenheit beurteilen Sie das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, bitte gemäß dem in Anlage 2 angefügten „Schema zur Bestimmung der Beschaffenheit“. Die Vorgehensweise bei dieser Einstufung ist ebenfalls in Anlage 2 erläutert.

Als Ergebnis dieser Einstufung sollten Sie geklärt haben, welche der folgenden Einstufungen für Ihre Wohnung zutrifft.

► Ihre Wohnung befindet sich in ei-

nem Gebäude mit **besonders guter Beschaffenheit**. Bei der Ermittlung der Vergleichsmiete muss in diesem Fall ein **Zuschlag** von 0,60 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angesetzt werden. D. h., zu der in Schritt 1 ermittelten Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel müssen 0,60 € addiert werden und der Wert in dem Feld 1 „Mietspiegelwert“ in Tabelle 3 erhöht sich entsprechend um diesen Betrag.

► Ihre Wohnung liegt in einem Gebäude mit **deutlichen Mängeln** hinsichtlich der Beschaffenheit. Bei der Ermittlung der Vergleichsmiete muss in diesem Fall ein Abschlag angesetzt werden. Der **Abschlag** beträgt 0,15 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (vgl. Seite 8). D. h., bei der Berechnung werden 0,15 € von der in Schritt 1 ermittelten Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel abgezogen. Der Wert in dem Feld 1 „Mietspiegelwert“ in Tabelle 3 vermindert sich entsprechend um diesen Betrag.

► Ihre Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das weder eine besonders gute noch eine besonders mangelhafte Beschaffenheit aufweist. In diesem Fall werden weder Zu- noch Abschläge angesetzt. Und an der in Schritt 1 ermittelten Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel ändert sich nichts.

3. Schritt: Einbeziehung weiterer Kriterien

Neben den in der Mietspiegeltabelle

Anwendung des Mietspiegels

aufgeführten Kriterien gibt es weitere positive und negative Merkmale, die ein Abweichen vom Tabellenmittelwert rechtfertigen. Treffen für Ihre Wohnung mehrere der im Folgenden genannten positiven oder negativen Merkmale zu, dann weicht Ihre Wohnung vom Durchschnitt des Tabellenfeldes ab. In diesem Fall ist nicht der Mittelwert ausschlaggebend, sondern die korrekte ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei positiven Merkmalen oberhalb, bei negativen Merkmalen unterhalb des Mittelwertes innerhalb der in der Tabelle 2 angegebenen Spanne. Wie stark vom Mittelwert abgewichen werden kann, hängt von der Zahl der zutreffenden Kriterien ab. Nur in Sonderfällen kann über die Spannungsgrenzen hinausgegangen werden.

Bitte gehen Sie die im Folgenden aufgeführten Merkmale durch und korrigieren Sie gegebenenfalls den zuvor ermittelten Mietspiegelwert innerhalb der in Tabelle 2 angegebenen Spanne nach oben bzw. unten.

Lage der Wohnung im Gebäude/ Lage des Gebäudes

positiv:

- ▶ Wohnungen im Obergeschoss von Hochhäusern oder in Wohnhäusern mit geringer Wohnungszahl
- ▶ Maisonette-Wohnungen
- ▶ Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume

negativ:

- ▶ Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um Neubauten

oder moderne Ausbauten handelt

- ▶ Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 4. Obergeschosses, sofern kein Aufzug vorhanden ist
- ▶ Wohnungen mit überwiegend nach Norden ausgerichteten Wohnräumen
- ▶ Gebäude in besonders ungünstiger Lage, etwa an Kreuzungen/Straßenecken (Lärm)

Grundriss

positiv:

- ▶ großzügige Grundrissgestaltung, wie z. B. ein Wohnraum über 25 m² in größeren Wohnungen, zweites WC, zweites Bad, Bad und WC in getrennten Räumen innerhalb der Wohnung
- ▶ Vorhandensein eines Balkons, Wintergartens, einer Loggia oder Terrasse mit größerer Nutzfläche

negativ:

- ▶ Vorhandensein gefangener Räume (Zimmer, die ausschließlich über andere Räume zu erreichen sind)
- ▶ ungünstiger Wohnungszuschnitt (z. B. sehr langer oder sehr enger Flur)

Allgemeine Ausstattung

positiv:

- ▶ Nachbesserung von Lärm- und Trittschallschutz
- ▶ Modernisierung von Anlagen für Heizung und Strom
- ▶ besondere Decken und Wände in gutem Zustand (z. B. Stuck, Holztäfelung)

Anwendung des Mietspiegels

- ▶ überdurchschnittlich gute Fußböden (z. B. Marmor, Parkett, hochwertige Textilböden)
- ▶ besonders gute Badausstattung (z. B. Bidet, zweites Waschbecken, aufwendige Fliesen)
- ▶ Gegensprechanlage in Gebäuden, die vor 1976 errichtet wurden
- ▶ Einbauschränke gehobener Qualität in der Küche
- ▶ Aufzug
- ▶ Fußbodenheizung

negativ:

- ▶ WC und Bad außerhalb der Wohnung
- ▶ bei Wohnungen mit einfacher Ausstattung: die Wohnung verfügt weder über Bad noch über Zentralheizung
- ▶ Küche hat nur einen Abguss, keine weitere Ausstattung
- ▶ keine Warmwasserversorgung in der Küche und/oder Bad

Gemeinschaftseinrichtungen

positiv:

- ▶ Sauna, Schwimmbad, Hobbyraum
- ▶ Kinderspielplatz
- ▶ Garten
- ▶ Einzel-, Tiefgarage

negativ:

- ▶ Fehlen jeglicher Abstellmöglichkeiten (z. B. Keller, Dachboden)

Neben den genannten Merkmalen rechtfertigt die energetische Gebäudequalität gegebenenfalls die Abweichung vom Tabellenmittelwert.

4. Schritt:

Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der Vergleichsmiete

Nun ermitteln Sie bitte die nicht umgelegten Betriebskosten, d. h. jene Betriebskosten, die in Ihrer Miete enthalten sind. Hierzu benötigen Sie die letzte Ihnen zur Verfügung stehende Betriebskostenabrechnung, die letzte Heizkostenabrechnung sowie Ihren Mietvertrag.

Die Prüfung, ob Betriebskosten umgelegt werden oder nicht, führen Sie am besten anhand der Tabelle 1 durch. Dort sind alle Betriebskosten, die nach der Betriebskostenverordnung umgelegt werden können, aufgeführt. Bitte gehen Sie diese Betriebskosten einzeln durch und klären Sie, ob die Kosten in Ihrer Miete enthalten sind oder nicht. Sind die Kosten in Ihrer Miete enthalten, so markieren Sie diese bitte mit einem Kreuz.

Einige der Betriebskosten in Tabelle 1 fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an, diese sind in der Tabelle grau unterlegt. Für diese Kosten sollten Sie auf jeden Fall klären können, ob sie in Ihrer Miete enthalten sind oder nicht. Andere (Aufzug, Kabelanschluss) sind je nach Bedarf zu berücksichtigen.

Nachdem Sie alle Betriebskosten in Tabelle 1 durchgegangen sind, wissen Sie nun, welche nicht umgelegten Betriebskosten in Ihrer Miete enthalten sind.

- ▶ Sollten Sie zu dem Ergebnis kommen, dass in Ihrer Miete **keine nicht umgelegten Betriebskosten** enthalten sind, können Sie den folgenden Abschnitt überspringen.
- ▶ Sollten Sie zu dem Ergebnis ge-

Anwendung des Mietspiegels

kommen sein, dass **einige** oder **alle** Betriebskosten in Ihrer Miete als nicht umgelegte Betriebskosten enthalten sind, so gilt es nun, die Höhe dieser Kosten abzuschätzen. Wenn Ihnen für April 2014 die aktuellen Beträge der nicht umgelegten Betriebskosten bekannt sind, verwenden Sie bitte diese Werte pro m² bei der Berechnung. Ist dies nicht der Fall, rechnen Sie die in der Tabelle 1 angegebenen und von Ihnen angekreuzten Durchschnittskosten zusammen. Diesen Wert tragen Sie in das Feld 2 der Tabelle 3 ein.

In Tabelle 3 zählen Sie nun die so ermittelte „Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m²“ zu dem Mietspiegelwert in Feld 1 hinzu. Das Ergebnis ist die „ortsübliche Miete pro m²“, die Sie in Feld 3 eintragen.

Enthält Ihre Miete keinerlei nicht umgelegte Betriebskosten, so entspricht

die ortsübliche Vergleichsmiete pro m² für Ihr spezielles Mietverhältnis direkt dem in Feld 1 eingetragenen Mietspiegelwert.

Um die absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die gesamte Wohnfläche zu erhalten, nehmen Sie den ermittelten Wert in Feld 3 mit der Quadratmeterzahl Ihrer Wohnung mal.

Den berechneten Wert tragen Sie in das Feld 5 „Ortsübliche Vergleichsmiete“ ein. Erst diesen Wert können Sie Ihrer tatsächlichen Miete gegenüberstellen, um etwa zu prüfen, ob eine Mieterhöhungsforderung gerechtfertigt ist.

Ihre Miete entnehmen Sie bitte Ihrem Mietvertrag, wobei Sie gegebenenfalls Mietzuschläge z. B. für Garagen- oder Stellplatznutzung oder Untervermietung von der Miete abziehen. Diesen Betrag tragen Sie in das Feld 6 in Tabelle 3 ein. Nun können Sie Ihre Miete (Feld 6) mit der zuvor bestimmten ortsüblichen Vergleichsmiete Ihrer Wohnung (Feld 5) vergleichen.

Tabelle 3:
Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Miete

Mietspiegelwert (vgl. Tabelle 2)	Summe der nicht umgelegten Betriebskosten	Ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	Fläche der Wohnung in m²	Ortsübliche Vergleichsmiete
(1)	+	(2)	=	(3)
		x	(4)	=
				(5)

Miete der Wohnung
(6)

Anwendung des Mietspiegels

Berechnungsbeispiel

Im Folgenden soll ein Beispiel verdeutlichen, wie die Tabellen 1 und 2 für verschiedene Mietverhältnisse und Mietbegriffe anzuwenden sind. Dabei gehen wir von folgendem Berechnungsbeispiel aus:

Die Wohnung ist 95 m² groß. Die Küche hat nur eine Spüle und einen Herd (Normalausstattung), sie ist also eine **"normale Küche"**. Das Bad besitzt sowohl eine Duschwanne als auch eine separate Badewanne und wird somit als **"gutes Bad"** eingestuft. Das Gebäude liegt in einer **"normalen bis guten Wohnlage"** und war 1961 erstmals bezugsfertig (= Baualter 1961). Für diese Wohnung ergibt sich aus Tabelle 2 zunächst eine **ortsübliche Nettovergleichsmiete von 5,38 €** pro m² und Monat (Tabellefeld h 2).

Die Einstufung der Beschaffenheit gemäß Anlage 2 hat ergeben, dass die Wohnung in einem Gebäude mit **„besonders guter Beschaffenheit“** liegt und dementsprechend ein **Zuschlag von 0,60 €** pro m² und Monat für die Beschaffenheit anzusetzen ist.

Durch den Zuschlag erhöht sich daher der Wert der ortsüblichen Nettovergleichsmiete von 5,38 € auf **5,98 €** pro m² und Monat.

Die folgenden Betriebskostenarten fallen für das Gebäude und für die Wohnung an:

- ▶ Grundsteuer
- ▶ Müllabfuhr
- ▶ Wasserversorgung und Entwässerung

- ▶ Straßenreinigung
- ▶ Hausbeleuchtung
- ▶ Sach- und Haftpflichtversicherung
- ▶ Hausreinigung
- ▶ Schornsteinreinigung
- ▶ Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss
- ▶ Wartung der Heizung
- ▶ Wartung der Warmwassergeräte
- ▶ Aufzug

Fall A:

Die Mieter haben mit dem Vermieter eine **Inklusivmiete** vereinbart. Das heißt, alle aufgezählten anfallenden Betriebskosten werden **nicht** abgerechnet, sondern sind pauschal als nicht umgelegte Betriebskosten in der Miete enthalten. Lediglich die Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung werden umgelegt. Die Mieter leisten dafür eine monatliche Vorauszahlung von 97,50 €, die in der monatlichen Mietzahlung von 800,00 € enthalten ist und jährlich abgerechnet wird. Demzufolge sind alle oben angeführten Betriebskosten, außer denen für **Heizung/Warmwasser**, in Tabelle 4 (Seite 19) als **nicht umgelegte Betriebskosten anzusehen**.

Aus den Berechnungen in der Tabelle ergibt sich eine Summe der nicht umgelegten Betriebskosten von **1,64 €** pro m² und Monat. Dieser Betrag wird zu dem Wert von 5,98 € aus **Tabelle 2** (inkl. Zuschlag) hinzugezählt, und man erhält somit für das individuelle Mietverhältnis eine **ortsübliche Vergleichsmiete von 7,62 €** pro m² und Monat sowie eine absolute Vergleichsmiete von **723,90 €** (95 m²) pro Monat für die gesamte Wohnung.

Anwendung des Mietspiegels

Dieser Betrag kann nun der tatsächlichen Miete gegenübergestellt werden. Von der Mietzahlung von 800,00 € muss die Vorauszahlung von 97,50 € für Heizung/Warmwasser abgezogen werden. Die tatsächliche Miete beträgt also **702,50 €** und ist somit niedriger als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete von **723,90 €**. Somit wäre es gerechtfertigt, die monatliche Mietzahlung um **21,40 €** zu erhöhen.

Fall B.

Die Mieter haben mit dem Vermieter eine **Teilinklusive Miete** vereinbart, d. h., von den aufgezählten anfallenden Betriebskosten werden **nur einige** abgerechnet. Für die **umgelegten Betriebskosten** wird eine monatliche Vorauszahlung von 115,00 € erhoben. Auch in diesem Fall werden die Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung umgelegt und einmal im Jahr abgerechnet. Die Mieter leisten dafür eine monatliche Vorauszahlung von 97,50 €. Beide Vorauszahlungen sind in der monatlichen Mietzahlung von 800,00 € enthalten. In der Betriebskostenabrechnung, die der Vermieter einmal jährlich aufstellt, sind die Kosten für Straßenreinigung, Hausreinigung und Gartenpflege **nicht** aufgeführt. D. h., es handelt sich bei den Posten um **nicht umgelegte Betriebskosten**. Folglich werden in der **Tabelle 4** als einzige die Beträge für Straßenreinigung, Hausreinigung und Gartenpflege eingetragen. Die korrekt ausgefüllte Betriebskostentabelle für diesen Fall ist auf Seite 19 abgedruckt.

Für die nicht umgelegten Betriebskosten ergibt sich also ein Gesamtbetrag von **0,30 €** pro m² und Monat. Dieser

Betrag wird zu dem Wert von 5,98 € aus **Tabelle 2** (inkl. Zuschlag) hinzugezählt. Die **ortsübliche Vergleichsmiete** für dieses Mietverhältnis beträgt also **6,28 €** pro m² und Monat. Für die gesamte Wohnfläche ergibt sich eine Vergleichsmiete von **596,60 €** (95 m²) pro Monat. Dieser Betrag kann nun der tatsächlichen Miete gegenübergestellt werden. Von der oben genannten Mietzahlung von 800,00 € müssen die Vorauszahlungen von 115,00 € für Betriebskosten und 97,50 € für Heizung/Warmwasser abgezogen werden. Die tatsächliche Miete beträgt also **587,50 €**. Sie ist somit niedriger als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete von **596,60 €**, und es wäre eine Mieterhöhung von **9,10 €** im Monat gerechtfertigt.

Anwendung des Mietspiegels

Tabelle 4: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat
(Berechnungsbeispiel)

Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat <small>(die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an)</small>		Übertrag für nicht umgelegte Betriebskosten	
		Fall A	Fall B
Grundsteuer	0,20	0,20	
Müllabfuhr	0,21	0,21	
Entwässerung	0,19	0,19	
Straßen-/ Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04	0,04	0,04
Wasserversorgung	0,18	0,18	
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,06	0,06	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,17	0,17	
Hausreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,15	0,15	0,15
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,11		0,11
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Heizkosten enthalten)	0,03	0,03	
Hauswart	0,16		
Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss	0,17	0,17	
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04		
Wartung der Heizungsanlage	0,04	0,04	
Wartung der Warmwassergeräte	0,06	0,06	
Aufzug	0,14	0,14	
Rauchmelder	0,02		
Sonstige Betriebskosten (nur zu verwenden, wenn tatsächlicher Betrag bekannt)			
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € / m²	1,97	1,64	0,30

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel

(einfach = einfach, normal = normal bis gut)

Straße	Wohnlage		
Aalborgring	einfach	Arndtplatz	normal
Aarhusstraße	normal	Arnold-Heller-Straße	normal
Achterkamp	normal	Ascheberger Straße	normal
Adalbertstraße	normal	Asmusstraße	einfach
Adelheidstraße	einfach	Auberg	einfach
Adolfplatz	normal	Augustenstraße	einfach
Adolfstraße	normal	August-Sievers-Ring	normal
Ahlmannstraße	normal	Bäckergang	einfach
Albert-Schweitzer-Weg	einfach	Bahnhofstraße	einfach
Alfons-Huysmans-Ring	normal	Bärenkrog	normal
Allgäuer Straße	normal	Barkauer Straße 1 - 59	einfach
Alsenstraße	normal	Barkauer Straße 2 - 30	einfach
Alte Dorfstraße	normal	Bartelsallee	normal
Alte Eichen	normal	Baumgartenstraße	normal
Alte Lübecker Chaussee	einfach	Baumweg	normal
Altenrade	einfach	Baustraße	normal
Altenteichstraße	einfach	Bebelplatz	einfach
Alter Markt	normal	Behmweg	normal
Alter Nienbrügger Weg	normal	Bellmannstraße	normal
Am Blöcken	normal	Bendixenstraße	normal
Am Dorfplatz	normal	Berchtesgadener Straße	normal
Am Forsthaus Wittland	normal	Bergening	einfach
Am Germaniahafen 1 - 7	normal	Bergstraße	einfach
Am Germaniahafen 2 - 6	normal	Beselerallee	normal
Am Hofe	normal	Bielenbergstraße	einfach
Am Kirchberg	normal	Bismarckallee	normal
Am Russee	normal	Blaumeisenweg	normal
Am Seefischmarkt	einfach	Blitzstraße	einfach
Am Seeufer	normal	Blocksberg	normal
Am Wellsee	normal	Blücherplatz	normal
Am Wiesenhof	normal	Blücherstraße	normal
Amrumring	normal	Bogenstraße	normal
Amselsteig	normal	Boiestraße	normal
An den Birken	normal	Boksberg	einfach
An der Holsatiämühle	einfach	Boninstraße 1 - 35	einfach
An der Schanze	einfach	Boninstraße 10 - 34	einfach
Andreas-Hofer-Platz	normal	Boninstraße 44 - 48	normal
Andresenstraße	normal	Boninstraße 45 - 69	normal
Ankerplatz	normal	Bornholmer Weg	einfach
Annenstraße	normal	Bothwellstraße	einfach
Apenrader Straße	normal	Brammerkamp	normal
Arfrade	einfach	Brandkuhle	normal
Arkonastraße	einfach	Braunsberger Weg	normal

Straßenverzeichnis

Braustraße	normal	Dorfstraße	einfach
Bräutigamweg	normal	Dornbusch	normal
Breiter Weg	normal	Dorotheenstraße	einfach
Bremerstraße	normal	Drachenbahn	normal
Britzweg	normal	Dreiecksplatz	einfach
Brückenstraße	einfach	Droysenstraße	normal
Brüggerfelde	normal	Dubenhorst	normal
Brunnenweg	normal	Düppelstraße	normal
Brunsrade	normal	Düsternbrooker Weg	normal
Brunswiker Straße	normal	Düvelsbeker Weg	normal
Brüttweg	normal		
Bruxer Weg	normal	Eckenerplatz	normal
Buernkrog	normal	Eckernförder Straße 11 - 29	normal
Bugenhagenstraße	normal	Eckernförder Straße 16 - 30	normal
Bülowstraße	normal	Eckernförder Straße 31 - 95	einfach
Bünsowstraße	normal	Eckernförder Straße 32 - 82	einfach
Burgstraße	normal	Eckernförder Straße 97 - 115	normal
Buschblick	normal	Eckernförder Straße 121 - 169	einfach
Buschfeldstraße	einfach	Eckernförder Straße 375 - 441	normal
Buschkoppel	normal	Eckernförder Straße 388 - 462	normal
Bustorfer Weg 59 - 95	normal	Eduard-Adler-Straße	normal
Bustorfer Weg 64 - 98	normal	Eekberg	einfach
		Eekbrook	normal
Calvinstraße	normal	Egerstraße	normal
Caprivistraße	normal	Eggerstedtstraße	normal
Carl-Loewe-Weg	normal	Eichenbergskamp	einfach
Charles-Roß-Ring	normal	Eichendorffstraße	normal
Chemnitzstraße	normal	Eichhofstraße	normal
Christianistraße	normal	Eichkamp	normal
Christian-Kruse-Straße	normal	Elbenkamp	einfach
Christianspries	einfach	Elendsredder	normal
Clausewitzstraße	normal	Elisabethstraße	einfach
		Ellerbeker Weg 1 - 27	einfach
Dahlmannstraße	normal	Ellerbeker Weg 93 - 95	einfach
Dammstraße	normal	Ellerbeker Weg 94 - 102	einfach
Damperhofstraße	normal	Ellerbeker Weg 119 - 143	einfach
Danckwerthstraße	normal	Ellerkrug	normal
Danewerkstraße	normal	Elmschenhagener Allee 1 - 31	einfach
Dänische Straße	normal	Erenkamp	einfach
Danziger Straße	einfach	Ernestinenstraße	einfach
Dehnckestraße	normal	Esbjergweg	einfach
Deliusstraße	einfach	Esmarchstraße	normal
Diekmissen	einfach	Eutiner Straße	normal
Dieselweg	normal	Exerzierplatz	einfach
Diesterwegstraße	normal		
Dietrichsdorfer Höhe	einfach	Fabrikstraße	normal
Dithmarscher Straße	einfach	Faeschstraße	normal
Dittmarweg	normal	Falckstraße	normal
Dorf	normal	Fanöweg	normal

Straßenverzeichnis

Fargauweg	normal	Georg-Pfingsten-Straße	einfach
Faulmannweg	einfach	Gerhardstraße	normal
Fehmarnwinkel	normal	Glücksburger Straße	einfach
Feldstraße	normal	Gneisenaustraße	normal
Fichtestraße	normal	Goerdelerring	normal
Flämische Straße	normal	Goethestraße	normal
Fleethörn	normal	Gorch-Fock-Straße	normal
Flemhuder Straße	normal	Göteborgring 2 - 78	einfach
Flensburger Straße	normal	Göteborgring 3 - 81	einfach
Fliegender Holländer	normal	Gotlandwinkel	einfach
Flintbeker Straße 37 - 61	normal	Grabastraße	normal
Flintbeker Straße 26 - 74a	normal	Graf-Luckner-Straße	normal
Fockstraße	normal	Graf-Spee-Straße	normal
Fontanestraße	normal	Gravelottestraße	normal
Forstweg	normal	Gravensteiner Straße	normal
Franckestraße	normal	Grazer Straße	normal
Franzensbader Straße	einfach	Grebiner Weg	normal
Franziusallee 146 - 222	einfach	Greifstraße	normal
Franziusallee 147 - 229	einfach	Griesingerstraße	normal
Freiligrathstraße	normal	Grillenberg	normal
Frerich-Frerichs-Allee	normal	Grimmstraße	normal
Frerichsstraße	normal	Groenhoffweg	normal
Friedenstraße	einfach	Grönhorst	normal
Friedlander Weg	normal	Groß Ebbenkamp	einfach
Friedrichsorter Straße 1 - 21	normal	Großer Kamp	normal
Friedrichsorter Straße 2 - 26	normal	Groß Kielstein	normal
Friedrichsorter Straße 23 - 75	einfach	Große Ziegelstraße 4 - 10	einfach
Friedrichsorter Straße 28 - 72	einfach	Große Ziegelstraße 11 - 15	einfach
Friedrichsruher Weg	normal	Große Ziegelstraße 12 - 62	normal
Fritz-Lau-Straße	normal	Große Ziegelstraße 17 - 75	normal
Fritz-Reuter-Straße	normal	Grüffkamp	normal
Fröbelstraße	normal	Gudegastkoppel	normal
Fünenweg	einfach	Gurlittplatz	normal
Funkstellenweg	normal	Gurlittstraße	normal
		Gustav-Falke-Straße	einfach
Gabelsbergerstraße	einfach	Gustav-Schatz-Hof	einfach
Gablenzstraße	einfach	Gutenbergstraße	einfach
Gaffelweg	normal		
Gänsewiese	normal	Haderslebener Straße	normal
Gartenstraße	normal	Hagener Straße	einfach
Gärtnerstraße	normal	Hahnbusch	normal
Gaußstraße	einfach	Hamburger Chaussee	einfach
Gazellestraße	einfach	Hangstraße	normal
Gefionstraße	normal	Hansaring	normal
Geibelallee	normal	Hansastraße	normal
Geibelplatz	normal	Hanssenstraße	normal
Geigerstraße	normal	Hardenbergstraße	normal
Geldbeutel	einfach	Harmsstraße 1 - 63	einfach
Gellertstraße	normal	Harmsstraße 2 - 40	einfach

Straßenverzeichnis

Harmsstraße 65 - 135	normal	Howaldtstraße	normal
Harmsstraße 48 - 134	normal	Hügelstraße	einfach
Harriesstraße	einfach	Hultschiner Straße	normal
Haselbusch 9 - 11	einfach	Hummelwiese	einfach
Hasseer Straße	normal	Husumer Weg	normal
Hasseldieksdammer Weg 1 - 55	normal		
Hasseldieksdammer Weg 2 - 50	normal	Illerweg	normal
Hasseldieksdammer Weg 179 - 217	einfach	Ittisstraße	einfach
Hasselmannstraße	normal	Im Ansharpark	normal
Hasselteich 6 - 12	normal	Im Brauereiviertel	normal
Hauptstraße	einfach	Im Dorfe	normal
Havemeisterstraße	einfach	Im Waldwinkel	normal
Hayßenstraße	normal	Im Winkel	normal
Hebbelstraße	normal	Immelmannstraße	einfach
Hecktstraße 3 - 27	einfach	Innweg	normal
Hedinweg	einfach	Insterburger Straße 1 - 39	einfach
Heider Straße	normal	Insterburger Straße 2 - 34	normal
Heikendorfer Weg	einfach	Isarweg	normal
Heintzestraße	einfach	Itzehoer Straße	normal
Heischstraße	einfach	Ivensring	einfach
Helenenstraße	einfach		
Helgolandstraße	normal	Jachmannstraße	einfach
Helmholtzstraße	einfach	Jaegerallee	normal
Helsinkistraße 2 - 122	einfach	Jägersberg	normal
Herderstraße	normal	Jägerstraße	einfach
Hermann-Boßdorf-Weg	normal	Jahnstraße	normal
Hermannstraße	einfach	Jensendamm	normal
Hermann-Weigmann-Straße	einfach	Jeßstraße	normal
Herthastraße	einfach	Jettkorn	normal
Hertzstraße	einfach	Joachim-Mähl-Straße	normal
Herzog-Friedrich-Straße	normal	Joachimsthaler Weg	normal
Hiddenseer Weg	normal	Johannesstraße	einfach
Hinterkronsberg	einfach	Johann-Fleck-Straße	normal
Hoffholzallee	normal	Johann-Sump-Straße	normal
Hofkoppel	normal	Julienluster Weg	normal
Hofstraße 1 - 29	einfach	Julienstraße	einfach
Hofstraße 2 - 28	einfach	Julius-Brecht-Straße	normal
Hofstraße 32 - 38	normal	Julius-Fürst-Weg	normal
Hohenrade	normal	Julius-Leber-Straße	normal
Hohwachter Weg	normal	Jungfernstieg	normal
Hollmannstraße 6 - 20	einfach	Jungmannstraße	normal
Hollmannstraße 7 - 21	einfach	Jütlandring	einfach
Hollwisch	normal		
Holstenstraße	normal	Kaiserstraße	einfach
Holtenauer Straße	normal	Kämpenstraße	normal
Holunderbusch	normal	Kanalstraße	normal
Homannstraße	normal	Kappeler Straße	normal
Hopfenstraße	einfach	Karlsbader Straße	normal
Hornheimer Weg	normal	Karlstal	einfach

Straßenverzeichnis

Karolinenweg	normal	Krummbogen	normal
Karpfenteich	normal	Krusenrotter Weg 1 - 31	einfach
Kastanienallee	normal	Krusenrotter Weg 2 - 24	einfach
Kastanienstraße	einfach	Krusenrotter Weg 32 - 102	normal
Katharinenstraße	einfach	Krusenrotter Weg 41 - 127	normal
Kehdenstraße	normal	Kuchelstraße	einfach
Kehrwieder	einfach	Kuhlacker	normal
Kieler Kuhle	einfach	Kürkoppel	normal
Kieler Straße	einfach	Kurt-Schumacher-Platz	einfach
Kieler Weg	normal	Küterstraße	normal
Kiellinie	normal	Landskroner Weg	normal
Kirchenberg	normal	Lange Reihe	normal
Kirchenstraße	normal	Langelandweg	einfach
Kirchenweg	einfach	Langenbeckstraße	normal
Kirchhofallee 1 - 31	normal	Langenfelde	normal
Kirchhofallee 4 - 34	normal	Langensaal	einfach
Kirchhofallee 35 - 85	einfach	Langer Holm	normal
Kirchhofallee 40 - 80	einfach	Langer Rehm	einfach
Kirschberg	normal	Langer Segen	normal
Kirunastraße 1 - 27	einfach	Lantziusstraße	normal
Klausbrooker Weg	normal	Lauenburger Straße	einfach
Klausdorfer Weg	einfach	Lechweg	normal
Klaus-Groth-Straße	normal	Legienstraße	normal
Kleine Ziegelstraße	einfach	Lehmberg	einfach
Klein-Ebbenkamp	einfach	Lensahner Straße	normal
Kleine Koppel	normal	Lenschstraße	normal
Kleiner Kuhberg	normal	Lerchenstraße	einfach
Kleiststraße	normal	Lessingplatz	normal
Klopstockstraße	normal	Leuschnerweg	normal
Klosterkirchhof	normal	Lilienthalstraße	normal
Klosterstraße 1 - 7	einfach	Lindenallee	normal
Klotzstraße	normal	Lindenstraße	normal
Knivsborg	normal	Lindenweg	normal
Knooper Weg	einfach	Lorentzendamm	normal
Knorrstraße	normal	Lorsenstraße	normal
Koldingstraße	normal	Lübscher Baum 4 - 6	einfach
Koloniestraße	einfach	Lübscher Baum 17 - 23	normal
Kolonnenweg	einfach	Lübscher Baum 18 - 32	normal
Königstraße	normal	Lüdemannstraße 21 - 77	normal
Königsweg	einfach	Lüdemannstraße 26 - 64	normal
Konrad-Adenauer-Damm	einfach	Lüdemannstraße 64a - 72	einfach
Kopenhagener Allee	normal	Lüderitzstraße	einfach
Kopperpähler Teich	normal	Luisenstraße	einfach
Körnerstraße	normal	Lutherstraße	normal
Krausstraße	normal	Lütjenburger Straße	normal
Kreienberg	normal	Lütjohannstraße	normal
Kreisauer Ring	normal	Lütt Steenbusch	normal
Kreisauer Straße	normal	Lützowstraße	normal
Kronshagener Weg	einfach		

Straßenverzeichnis

Mählsweg	normal	Nissenstraße	normal
Malmöweg	einfach	Norddeutsche Straße	einfach
Mangoldtstraße	normal	Nordseestraße	normal
Marienbader Straße	normal		
Marienstraße	einfach	Obere Straße	normal
Marienwerderstraße	einfach	Odensestraße	einfach
Marthastraße	einfach	Olbrichtweg	normal
Maßmannstraße	normal	Oldenburger Straße	normal
Masurenring	einfach	Oldesloer Straße	einfach
Mathildenstraße	einfach	Oldestraße	normal
Max-Planck-Straße	normal	Olshausenstraße	normal
Medusastraße	einfach	Osloving	einfach
Meimersdorfer Moor	normal	Ostpreußenweg	normal
Meimersdorfer Weg	normal	Ostring	einfach
Melanchthonstraße	normal	Otto-Ernst-Weg	normal
Melsdorfer Straße	normal	Ottomar-Enking-Straße	einfach
Mensingstraße	normal		
Mercatorstraße	normal	Papenkamp	einfach
Metzstraße	normal	Pappelweg	normal
Meyerhofstraße	normal	Partenkirchener Straße	normal
Michelsenstraße	einfach	Passader Straße	normal
Minnastraße	einfach	Paul-Fleming-Straße	normal
Mittelstraße	normal	Paul-Fuß-Straße	normal
Möhrkestraße	einfach	Pestalozzistraße	normal
Möllenholt	normal	Peter-Hansen-Straße	einfach
Möllingstraße	einfach	Petersburger Weg	normal
Moltkestraße	normal	Philosophengang	normal
Monsberg	normal	Pickertstraße	einfach
Mönweg	einfach	Pillauer Straße	normal
Moorblek	normal	Pinguinweg	normal
Moorblöcken	einfach	Poggendorfer Weg	einfach
Moorkamp	normal	Pommernweg	normal
Mühlenbrook	normal	Poppenbrügger Weg	einfach
Mühlenkamp	normal	Poppenrade	normal
Mühlenstraße	einfach	Postillionweg	normal
Mühlenweg	normal	Poststraße	einfach
Muhliusstraße	normal	Pötterweg	normal
		Preetzer Chaussee	einfach
Nachtigalstraße	einfach	Preetzer Straße	einfach
Nanthingasse	einfach	Preußerstraße	normal
Nehringweg	normal	Prieser Höhe	normal
Nelkenweg	normal	Prieser Strand	einfach
Nettelbeckstraße	normal	Prinzenstraße	normal
Neuenrade	einfach	Prinz-Heinrich-Straße 1 - 29	normal
Niebuhrstraße	normal	Probsteier Platz	einfach
Niemannsweg	normal	Probsteier Straße	normal
Nienbrügger Weg	normal	Projensdorfer Straße	normal
Nietzschestraße	normal	Prüne	normal
Niobeweg	normal		

Straßenverzeichnis

Quinckestraße	normal	Samlandweg	normal
Quittenstraße	einfach	Samwerstraße	normal
Raaschstraße	einfach	Sanddornwinkel	normal
Radsredder	einfach	Sandkrug	einfach
Randersstraße	einfach	Sandkuhle	normal
Rarsrott	normal	Scharnhorststraße	normal
Rathausstraße	normal	Scharweg	normal
Redderkamp	normal	Schaßstraße	normal
Reeperbahn	einfach	Schauenburgerstraße	normal
Reichenberger Allee	einfach	Schevenbrücke	normal
Reichweinweg	einfach	Schillkeer Straße	normal
Reinickendorfer Straße	normal	Schillerstraße	normal
Rendsburger Landstraße	einfach	Schillstraße	normal
Rendsburger Landstraße 307-327, nur ungerade Hausnr.	normal	Schlehenkamp 1 - 5	einfach
Reventouallee	normal	Schlehenkamp 2 - 4	einfach
Richterstraße	normal	Schleswiger Straße	normal
Richthofenstraße 1 - 25	normal	Schleusenstraße	einfach
Richthofenstraße 2 - 16	normal	Schlieffenallee	normal
Richthofenstraße 18 - 60a	einfach	Schloßgarten	normal
Richthofenstraße 27 - 77	einfach	Schloßstraße	normal
Richtweg	normal	Schmiedekoppel	normal
Ringelnatzstraße	normal	Schönberger Straße	einfach
Ringstraße	einfach	Schönkirchener Straße	einfach
Ripener Weg	normal	Schönwohlder Weg 37 - 39	einfach
Robert-Koch-Straße	normal	Schönwohlder Weg 52 - 58	einfach
Roggestraße	normal	Schreyweg	einfach
Röhberg	normal	Schuhmacherstraße	normal
Rönner Weg	normal	Schülperbaum	einfach
Röntgenstraße	einfach	Schulredder	normal
Roonstraße	normal	Schulstraße	einfach
Roskilder Weg	normal	Schulweg	normal
Runholtplatz	normal	Schurskamp	normal
Russeer Weg 1 - 193	normal	Schusterkrug	einfach
Russeer Weg 2 - 218	normal	Schützenwall	einfach
Russeer Weg 211 - 237	einfach	Schwanenseeplatz	normal
Rüsterstraße 2 - 30	normal	Schwedendamm	einfach
Rüsterstraße 3 - 29	normal	Schwefelstraße	normal
Rüsterstraße 31 - 37	einfach	Schwentinestraße	einfach
Rüsterstraße 44 - 50	einfach	Schwester-Therese-Straße	normal
Rutkamp	normal	Sedanstraße	normal
Saarbrückenstraße 2 - 44	normal	Seeblick	normal
Saarbrückenstraße 25 - 63	normal	Seelandweg	einfach
Saarbrückenstraße 96 - 178	einfach	Segeberger Landstraße	einfach
Saarbrückenstraße 151 - 179	einfach	Selenter Straße	normal
Sachaustraße	einfach	Sibeliusweg	einfach
Saldernstraße	normal	Skagenweg 1 - 5	einfach
Salzburger Straße	normal	Skagenweg 2 - 4	einfach
		Skagenweg 9 - 23	normal
		Skagerrakufer	einfach

Straßenverzeichnis

Skandinaviendamm	einfach	Theodor-Storm-Straße	normal
Sohststraße	einfach	Tiefe Allee	einfach
Sokratesplatz	einfach	Timkestraße	einfach
Solomit	normal	Timmerberg	einfach
Sonderburger Platz	normal	Timm-Kröger-Straße	normal
Sonthofener Straße	normal	Tinglefferstraße	normal
Sophienblatt	einfach	Tiroler Ring 1 - 113	einfach
Sören	normal	Tönniesstraße	normal
Sörensenstraße	einfach	Torfende	normal
Speckterweg	normal	Trautenauer Weg	normal
Spichernstraße	normal	Trentrader Weg	normal
Spreeallee	normal	Tromsöstraße 1 - 7	normal
Spritzengang	normal	Tröndelweg	einfach
Stadtfeldkamp	normal	Troppauer Straße 3 - 5	einfach
Stadtrade	einfach	Troppauer Straße 2 - 6	einfach
Starnberger Straße	normal	Troppauer Straße 7 - 25	normal-
Starweg	normal	Troppauer Straße 8 - 32	normal
Stauffenbergring	normal	Troppauer Straße 27 - 37	einfach
Steenbeker Weg 4 - 58	normal	Troppauer Straße 34 - 50	einfach
Steenbeker Weg 139 - 141	normal	Turnstraße	einfach
Steinberg	normal		
Steindamm	normal	Uhlandstraße	normal
Steinfurther Weg 4 - 12a	einfach	Uhlenhorster Weg	normal
Steinkamp	normal	Uhlenkrog 8 - 26	normal
Steinstraße	normal	Untere Straße	normal
Stephan-Heinzel-Straße	einfach	Ursinusweg	normal
Sternstraße	normal		
Sternwartenweg	normal	Vaasastraße	einfach
Stettiner Platz	normal	Verdieckstraße	einfach
Stiftstraße	normal	Viborgweg	einfach
Stiller Winkel	normal	Vieburger Weg	normal
Stockholmstraße	einfach	Vinetaplatz	normal
Stolzweg	einfach	Virchowstraße	normal
Stormarnstraße	einfach	Vogelhain	normal
Stoschstraße	einfach	Von-der-Goltz-Allee	normal
Strandstraße	normal	Von-der-Groeben-Straße	einfach
Streitkamp	normal	Von-der-Horst-Straße	normal
Strohredder	einfach	Von-der-Tann-Straße 1 - 25	einfach
Stromeyerallee 2 - 16a	normal	Von-der-Tann-Straße 2 - 20	einfach
Stromeyerallee 11 - 99	normal	Von-der-Tann-Straße 24 - 34	normal
Stromeyerallee 20 - 46	einfach	Vorderkronsberg	einfach
Stromeyerstraße	normal		
Sukoring	normal	Wagnering	normal
Sylter Bogen	normal	Wahlestraße	einfach
		Waisenhofstraße	normal
Tauernweg	normal	Waitzstraße	normal
Teichstraße	normal	Waldeck	normal
Teplitzer Allee	einfach	Waldwiesenstraße	einfach
Theodor-Heuss-Ring	einfach	Walkerdamm	normal

Wall	normal	Wilhelmshavener Straße	normal
Wassilystraße	normal	Wilhelmstraße	einfach
Weberstraße	normal	Willestraße	normal
Wehdenweg 2 - 4	einfach	Willy-Jacob-Weg	normal
Wehdenweg 13 - 115	normal	Winterbeker Weg	normal
Wehdenweg 20 - 110	normal	Wischhofstraße	einfach
Weinberg	normal	Wissmannstrasse	einfach
Weißenburgstraße	normal	Wittenbrook	normal
Wellingdorfer Straße	einfach	Woermannstraße	einfach
Wellseer Weg	einfach	Wolperdingstraße	normal
Werftstraße	einfach	Woltersweg	normal
Werner-Siemens-Straße	einfach	Wörthstraße	normal
Wesselburener Straße	normal	Wrangelstraße	normal
Westenhofstraße	normal	Wulfsbrook	normal
Westring	einfach	Wullestraße	normal
Weststraße	normal	Yorkstraße	normal
Wichmannstraße	normal		
Wiener Allee	normal	Zastrowstraße	normal
Wiepenkrog	einfach	Zehlendorfer Straße	normal
Wiker Straße	normal	Zeppeleiring	normal
Wikingerstraße	einfach	Zeyestraße	einfach
Wilhelm-Busch-Straße	normal	Ziegelteich	einfach
Wilhelminenstraße	normal	Ziethenstraße	normal
Wilhelm-Lobsien-Weg	normal	Zum Brook	einfach
Wilhelmplatz	normal	Zum Forst	normal
Wilhelm-Raabe-Weg	normal		

Anlage 2:

Schema zur Bestimmung der Beschaffenheit der Wohnung bzw. des Gebäudes

(Bewertungsschema siehe nächste Seite)

Erläuterung zur Auswertung:

Ein **Zuschlag von 0,60 €** auf die Nettokaltmiete für Ihre Wohnung kommt nur dann in Betracht, wenn auf die Beschaffenheit des Gebäudes, in dem Ihre Wohnung liegt, in **allen** drei Merkmalsgruppen (A, B, C) die erste Bewertungskategorie zutrifft (drei Kreuze in der ersten Spalte).

Ein Abschlag von **0,15 €** auf die Nettokaltmiete für Ihre Wohnung kommt nur dann in Betracht, wenn auf die Beschaffenheit des Gebäudes, in dem Ihre Wohnung liegt, in **allen** drei Merkmalsgruppen (A, B, C) die letzte Bewertungskategorie zutrifft (drei Kreuze in der letzten Spalte).

Bei allen anderen Ankreuzungen sind weder Zu- noch Abschläge aufgrund der Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Anlage 2

Zu- und Abschlagsmerkmale zur Bestimmung der Beschaffenheit

	Merkmale	Bitte kreuzen Sie an, welches Merkmal auf Ihre Wohnsituation zutrifft			
A.					
1	sehr ansprechende Gestaltung; anspruchsvolle moderne Architektur, aufwendige, harmonische bzw. abwechslungsreiche Fassade (z. B. Erker, Stuck, Fassadenaufteilung, farbliche Gestaltung usw.), attraktiver Eingangsbereich				
2	ansprechende Gestaltung mit einigen charakteristischen und aufeinander abgestimmten Merkmalen				
3	einfache Gestaltung mit wenigen prägenden Merkmalen, jedoch keine schlichte Architektur				
4	anspruchslose, schlichte Gestaltung				
B.	Gebäudezustand (Fassade, Fenster, Eingangsbereich, Balkone, Dach)				
1	sehr gepflegte (renovierte), gut erhaltene Fassade				
2	insgesamt normaler Erhaltungszustand mit einzelnen kleineren Schönheitsfehlern an Haustür, Fenstern usw.				
3	mäßiger Erhaltungszustand; Fassade, Fenster usw. beschädigt o. ä.				
4	ungepflegter, heruntergekommener Zustand; Putz/Anstrich bröckelig, Fenster erneuerungsbedürftig				
C.	Treppenhaus, Aufzugsbereich				
1	insgesamt gepflegter, gut erhaltener Zustand (durchgehend in allen Stockwerken); sauber, hell, freundlich, großzügig und/oder mit besonderen Details				
2	Zustand zufriedenstellend; weitgehend ordentlich, keine besonderen Details				
3	mäßiger Zustand, einzelne Mängel an Treppe, Putz/Anstrich, Fenstern, mäßig gepflegt; Treppenhäuser ohne natürliche Beleuchtung				
4	ungepflegtes Erscheinungsbild, d. h. Putz/Anstrich erneuerungsbedürftig, Schmutz				

Anlage 3:

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346/2347), geä. durch Art. 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

§ 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. 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).
2. 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, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und 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;
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten

Betriebskostenverordnung

- 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 Betriebsraumes;
oder
c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
oder
d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung 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 Hausanlage entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren 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 Betriebsbereitschaft 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 einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehö-

Betriebskostenverordnung

- 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, 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 genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit die 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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu 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.

Beratungsstellen

Auskünfte erteilen:

**Landeshauptstadt Kiel
Amt für Wohnen und Grundsicherung
Andreas-Gayk-Straße 31
24103 Kiel
Tel.: (0431) 901-23 94
Fax: (0431) 901 6 23 50
E-Mail: wohnungsamt@kiel.de
Internet: www.kiel.de**

**Deutscher Mieterbund
Kieler Mieterverein e. V.
Eggerstedtstraße 1
24103 Kiel
Tel.: (0431) 97 91 9-0
Fax: (0431) 97 91 931
E-Mail: info@kieler-mieterverein.de
Internet: www.kieler-mieterverein.de
(für Mitglieder)**

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein
von Kiel und Umgegend e. V.
Sophienblatt 3
24103 Kiel
Tel.: (0431) 66 36-123
Fax: (0431) 66 36 180
E-Mail: info@haus-und-grund-kiel.de
Internet: www.haus-und-grund-kiel.de
(für Mitglieder)**