



Landes-
hauptstadt Kiel



Mietspiegel 2012



Stand: April 2012
Schutzgebühr € 2,50

Impressum

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

Verantwortlich:
Manfred Wagner

Titelbild:
Landeshauptstadt Kiel/Joachim Kläschen

Druck:
Joost und Saxen

Auflage:
800 Exemplare

Stand:
April 2012

Inhalt	Seite
Erläuterungen zum Mietspiegel	2
Zweck des Mietspiegels	2
Rechtliche Grundlagen.....	3
Mieterhöhungsverfahren	3
Anwendungsbereich	4
Mietbegriff.....	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 Bestimmung der Beschaffenheit der Wohnung	28
Anlage 3: Betriebskostenverordnung	30
Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat im April 2012	7
Tabelle 2: Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel im April 2012	11
Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Miete	16
Tabelle 4: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m ² und Monat im April 2012 (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

Stand: April 2012

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (10.12.2012)

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 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

- ▶ VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.,
- ▶ dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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.,
- ▶ dem Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/

Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e. V.,

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

Erläuterungen zum Mietspiegel

Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im BGB. Er stellt eine Übersicht dar über die in Kiel im April 2012 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 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

Rechtliche Grundlagen

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 2012 liegt nunmehr der elfte Kieler Mietspiegel vor. Er wurde als Neuerhebung erstellt. Gegenüber dem zehnten Kieler Mietspiegel von 2010 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).

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:

Rechtliche Grundlagen

- ▶ 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 mietpreisgebundenen 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 Zweifamilienhäusern,
- ▶ 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,

Mietbegriff

- ▶ Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad - soweit vorhanden - von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- ▶ Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 2011 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 **Mietspiegel-tabelle** (Tabelle 2) angegebenen Mietpreise 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 2012 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 2012 ausgewiesenen Mietpreise (Tabelle 2) ent-

halten 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 Mietspiegeltabelle (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 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 14).
- ▶ 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.

Durchschnittliche Betriebskosten

- ▶ 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 solch 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 Tabellenmerkmalen, 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 umgeleg-

ten 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 für April 2012 aufgeführt. 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 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.

Durchschnittliche Betriebskosten

Tabelle 1:
Durchschnittliche Betriebskosten
in € pro m² und Monat im April
2012

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

Zahlungen an die Kommune	
Grundsteuer	0,20
Müllabfuhr	0,22
Entwässerung	0,19
Straßen-/ Gehwegreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,03
Zahlungen an Versorgungsunternehmen und sonstige Betriebskosten	
Wasserversorgung	0,19
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,05
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,17
Hausreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,15
Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,10
Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Heizkosten enthalten)	0,03
Hauswart	0,14
Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss	0,16
Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)	0,04
Wartung der Heizungsanlage	0,03
Wartung der Warmwassergeräte	0,08
Aufzug	0,13

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 Mehrfamilienhäuser 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**

Aufbau der Mietspiegeltabelle

Küchenausstattung durch eine insgesamt überdurchschnittliche 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 2011

Die Beschaffenheit für Wohnungen mit einem Baulter vor 1976 wird im Mietspiegel über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei besonders guter Beschaffenheit ergibt sich ein Zuschlag von 0,55 €/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 2012 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 2010 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
- ▶ relativ schlechte Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Entfernung zur nächsten Bushaltestelle, Bedienungszeitraum und -takt)

Aufbau der Mietspiegeltabelle

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“ in der 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-/Zweifamilienhausbebauung

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 Schlechten, etwa durch den Bau von neuen Gewerbebetrieben. Die Wohnlagen des Kieler Mietspiegels 2012 wurden aktualisiert.

Falls Sie die Lagebestimmung Ihrer Wohnung bereits anhand des Mietspiegels von 2010 vorgenommen haben, prüfen Sie daher bitte, ob sich die Wohnlageneinstufung Ihrer Wohnung geändert hat.

Aufbau der Mietspiegeltablelle

Tabelle 2:

Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel im April 2012 in €

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

Lage	Größe		Baualter vor 1976			Baualter	Baualter
			Küche und Bad normal	Küche oder Bad gut	Küche und Bad gut	1976 bis 1988	1989 bis 2011
			1	2	3	4	5
Einfache Lage	≥25 - ≤45 m ²	a	5,42	5,44	6,39	-	-
			5,13 - 5,85 141	5,20 - 5,84 54	5,65 - 7,17 29		
	>45 - ≤60 m ²	b	4,86	5,06	5,58	5,42	5,54
			4,36 - 5,32 87	4,83 - 5,34 187	4,92 - 6,20 55	4,98 - 5,95 14	5,01 - 6,50 16
>60 - ≤80 m ²	c	4,84	4,97	5,29	-	-	
		4,67 - 5,03 54	4,75 - 5,35 53	4,64 - 6,21 53			6,28 5,53 - 7,16 11
>80 m ²	d	-	4,82	5,29	-	-	
4,45 - 5,30 52	4,48 - 6,11 19	6,47 5,67 - 7,04 10					
Normale bis gute Lage	≥25 - 45 m ²	e	5,35	5,75	7,10	-	-
			4,41 - 6,22 60	5,20 - 6,44 57	5,86 - 8,18 44		
	≥45 - ≤60 m ²	f	5,00	5,20	6,53	6,56	7,30
			4,50 - 5,51 114	4,86 - 5,63 164	5,60 - 7,50 93	6,08 - 6,86 40	6,85 - 7,67 30
>60 - ≤80 m ²	g	4,67	5,25	6,47	6,29	7,00	
		3,91 - 5,38 122	4,52 - 6,45 72	5,61 - 7,19 87	5,50 - 6,83 73	6,52 - 7,51 41	
>80 m ²	h	4,88	5,42	6,37	5,95	7,14	
4,24 - 5,40 22	4,69 - 6,49 32	5,55 - 7,02 51	5,24 - 6,51 30	6,61 - 7,69 28			

Anmerkung:

- ▶ Grau unterlegte Felder (Feldbesetzung 10 bis unter 20) haben nur eine bedingte Aussagekraft.
- ▶ Bei Feldern, in denen keine Werte ausgewiesen sind, ist keine Angabe 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 Mietspiegel-feldes 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 Kucheneinrichtung 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 jeweiligem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Nettokaltmiete berücksichtigt.

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 dies, dass bei der Mietspiegel-erhebung keine ausreichende Datenbasis zur Berechnung dieses Mietspiegelwertes ermittelt werden kann.

Anwendung des Mietspiegels

te. 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“ (Seite 28). 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 einem Gebäude mit **besonders**

guter Beschaffenheit. Bei der Ermittlung der Vergleichsmiete muss in diesem Fall ein **Zuschlag** von 0,55 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angesetzt werden. D. h., zu der in Schritt 1 ermittelten Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel müssen 0,55 € 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 9). 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 aufgeführten Kriterien gibt es weitere positive und negative Merkmale, die ein Abweichen vom Tabellenmittelwert

Anwendung des Mietspiegels

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/Straßen-ecken (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, Holztafelung)
- ▶ 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

Anwendung des Mietspiegels

- ▶ 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 Ausguss, 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 rechnet 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 gekommen 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

Anwendung des Mietspiegels

für April 2012 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 Mietspiegelwert“ die Sie in Feld 3 eintragen.

Enthält Ihre Mietspiegelwert 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 Mietspiegelwert gegenüberstellen, um etwa zu prüfen, ob eine Mieterhöhungsforderung gerechtfertigt ist.

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

Tabelle 3:

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Mietspiegelwert

Mietspiegelwert (vgl. Tabelle 2)	Summe der nicht umgelegten Betriebskosten	Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Fläche der Wohnung in m ²	Ortsübliche Vergleichsmiete				
(1)	+	(2)	=	(3)	×	(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 5,42 €** pro m² und Monat (Tabellenfeld 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 0,55 €** pro m² und Monat für die Beschaffenheit anzusetzen ist.

Durch den Zuschlag erhöht sich daher der Wert der ortsüblichen Nettovergleichsmiete von 5,42 € auf **5,97 €** 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 **1,63 €** pro m² und Monat. Dieser Betrag wird zu dem Wert von 5,97 € aus **Tabelle 2** (inkl. Zuschlag) hinzugezählt, und man erhält somit für das individuelle Mietverhältnis eine **ortsübliche Vergleichsmiete von**

Anwendung des Mietspiegels

7,60 € pro m² und Monat sowie eine absolute Vergleichsmiete von **722,00 €** (95 m²) pro Monat für die gesamte Wohnung. 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 **722,00 €**. Somit wäre es gerechtfertigt, die monatliche Mietzahlung um **19,50 €** zu erhöhen.

Fall B:

Die Mieter haben mit dem Vermieter eine **Teilinklusive** 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 **0,28 €** pro m² und Monat. Dieser Betrag wird zu dem Wert von 5,97 € aus **Tabelle 2** (inkl. Zuschlag) hinzugezählt. Die **ortsübliche Vergleichsmiete** für dieses Mietverhältnis beträgt also **6,25 €** pro m² und Monat. Für die gesamte Wohnfläche ergibt sich eine Vergleichsmiete von **593,75 €** (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 **593,75 €**, und es wäre eine Mieterhöhung von **6,25 €** im Monat gerechtfertigt.

Anwendung des Mietspiegels

Tabelle 4: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m² und Monat im April 2012 (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	0,22	0,22	
Entwässerung	0,19	0,19	
Straßen-/ Gehwegreinigung <small>(sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)</small>	0,03	0,03	0,03
Wasserversorgung	0,19	0,19	
Hausbeleuchtung (bzw. Strom allgemein)	0,05	0,05	
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,17	0,17	
Hausreinigung <small>(sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)</small>	0,15	0,15	0,15
Gartenpflege <small>(sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)</small>	0,10		0,10
Schornsteinreinigung <small>(sofern nicht im Posten Heizkosten enthalten)</small>	0,03	0,03	
Hauswart	0,14		
Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss	0,16	0,16	
Schneebeseitigung <small>(sofern nicht im Posten Hauswart enthalten)</small>	0,04		
Wartung der Heizungsanlage	0,03	0,03	
Wartung der Warmwassergeräte	0,08	0,08	
Aufzug	0,13	0,13	
Sonstige Betriebskosten (nur zu verwenden, wenn tatsächlicher Betrag bekannt)			
Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € / m²	1,91	1,63	0,28

Anlage 1 - Alphabetisches Straßenverzeichnis

Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel

(einfach = einfach, normal = normal bis gut)

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

Straßenverzeichnis

Brüggerfelde	normal	Düsternbrooker Weg	normal
Brunnenweg	normal	Düvelsbeker Weg	normal
Brunsrade	normal		
Brunswiker Straße	normal	Eckenerplatz	normal
Brüttweg	normal	Eckernförder Straße 11 - 29	normal
Bruxer Weg	normal	Eckernförder Straße 16 - 30	normal
Buernkrog	normal	Eckernförder Straße 31 - 95	einfach
Bugenhagenstraße	normal	Eckernförder Straße 32 - 82	einfach
Bülowstraße	normal	Eckernförder Straße 97 - 115	normal
Bünsowstraße	normal	Eckernförder Straße 121 - 169	einfach
Burgstraße	normal	Eckernförder Straße 375 - 441	normal
Buschblick	normal	Eckernförder Straße 388 - 462	normal
Buschfeldstraße	einfach	Eduard-Adler-Straße	normal
Buschkoppel	normal	Eekberg	einfach
Bustorfer Weg 59 - 95	normal	Eekbrook	normal
Bustorfer Weg 64 - 96	normal	Egerstraße	normal
		Eggerstedtstraße	normal
Calvinstraße	normal	Eichenbergskamp	einfach
Caprivistraße	normal	Eichendorffstraße	normal
Carl-Loewe-Weg	normal	Eichhofstraße	normal
Charles-Roß-Ring	normal	Eichkamp	normal
Chemnitzstraße	normal	Elbenkamp	einfach
Christianistraße	normal	Elendsredder	normal
Christian-Kruse-Straße	normal	Elisabethstraße	einfach
Christianspries	einfach	Ellerbeker Weg 1 - 27	einfach
Clausewitzstraße	normal	Ellerbeker Weg 93 - 95	einfach
		Ellerbeker Weg 94 - 102	einfach
Dahlmannstraße	normal	Ellerbeker Weg 119 - 143	einfach
Dammstraße	normal	Ellerkrug	normal
Damperhofstraße	normal	Elmschenhagener Allee 1 - 31	einfach
Danckwerthstraße	normal	Erlenkamp	einfach
Danewerkstraße	normal	Ernestinenstraße	einfach
Dänische Straße	normal	Esbjergweg	einfach
Danziger Straße	einfach	Esmarchstraße	normal
Dehncekestraße	normal	Eutiner Straße	normal
Deliusstraße	einfach	Exerzierplatz	einfach
Diekmissen	einfach		
Dieselweg	normal	Fabrikstraße	normal
Diesterwegstraße	normal	Faeschstraße	normal
Dietrichsdorfer Höhe	einfach	Falckstraße	normal
Dithmarscher Straße	einfach	Fanöweg	normal
Dittmarweg	normal	Fargauweg	normal
Dorf	normal	Faulmannweg	einfach
Dorfstraße	einfach	Fehmarwinkel	normal
Dornbusch	normal	Feldstraße	normal
Dorotheenstraße	einfach	Fichtestraße	normal
Drachenbahn	normal	Flämische Straße	normal
Dreiecksplatz	einfach	Fleethörn	normal
Droysenstraße	normal	Flemhuder Straße	normal
Dubenhorst	normal	Flensburger Straße	normal
Düppelstraße	normal	Fliegender Holländer	normal

Straßenverzeichnis

Flintbeker Straße 37 - 61	normal	Graf-Spee-Straße	normal
Flintbeker Straße 26 - 74a	normal	Gravelottestraße	normal
Fockstraße	normal	Gravensteiner Straße	normal
Fontanestraße	normal	Grazer Straße	normal
Forstweg	normal	Grebiner Weg	normal
Franckestraße	normal	Greifstraße	normal
Franzensbader Straße	einfach	Griesingerstraße	normal
Franziusallee 146 - 222	einfach	Grillenberg	normal
Franziusallee 147 - 229	einfach	Grimmstraße	normal
Freiligrathstraße	normal	Groenhoffweg	normal
Frerich-Frerichs-Allee	normal	Grönhorst	normal
Frerichsstraße	normal	Groß Ebbenkamp	einfach
Friedenstraße	einfach	Großer Kamp	normal
Friedlander Weg	normal	Groß Kielstein	normal
Friedrichsorter Straße 1 - 21	normal	Große Ziegelstraße 4 - 10	einfach
Friedrichsorter Straße 2 - 26	normal	Große Ziegelstraße 11 - 15	einfach
Friedrichsorter Straße 23 - 75	einfach	Große Ziegelstraße 12 - 62	normal
Friedrichsorter Straße 28 - 72	einfach	Große Ziegelstraße 17 - 75	normal
Friedrichsruher Weg	normal	Grüffkamp	normal
Fritz-Lau-Straße	normal	Gudegastkoppel	normal
Fritz-Reuter-Straße	normal	Gurlittplatz	normal
Fröbelstraße	normal	Gurlittstraße	normal
Fünenweg	einfach	Gustav-Falke-Straße	einfach
Funkstellenweg	normal	Gustav-Schatz-Hof	einfach
		Gutenbergstraße	einfach
Gabelsbergerstraße	einfach		
Gablenzstraße	einfach	Haderslebener Straße	normal
Gaffelweg	normal	Hagener Straße	einfach
Gänsewiese	normal	Hahnbusch	normal
Gartenstraße	normal	Hamburger Chaussee	einfach
Gärtnerstraße	normal	Hangstraße	normal
Gaußstraße	einfach	Hansaring	normal
Gazellestraße	einfach	Hansastraße	normal
Gefionstraße	normal	Hanssenstraße	normal
Geibelallee	normal	Hardenbergstraße	normal
Geibelplatz	normal	Harmsstraße 1 - 63	einfach
Geigerstraße	normal	Harmsstraße 2 - 40	einfach
Geldbeutel	einfach	Harmsstraße 65 - 135	normal
Gellertstraße	normal	Harmsstraße 48 - 134	normal
Georg-Pfingsten-Straße	einfach	Harriesstraße	einfach
Gerhardstraße	normal	Haselbusch 9 - 11	einfach
Glücksburger Straße	einfach	Hasseer Straße	normal
Gneisenaustraße	normal	Hasseldieksdammer Weg 1 - 55	normal
Goerdelerring	normal	Hasseldieksdammer Weg 2 - 50	normal
Goethestraße	normal	Hasseldieksdammer Weg 179 - 217	einfach
Gorch-Fock-Straße	normal	Hasselmannstraße	normal
Göteborgring 2 - 78	einfach	Hasselteich 6 - 12	normal
Göteborgring 3 - 81	einfach	Hauptstraße	einfach
Gotlandwinkel	einfach	Havemeisterstraße	einfach
Graßstraße	normal	Hayßenstraße	normal
Graf-Luckner-Straße	normal	Hebbelstraße	normal

Straßenverzeichnis

Hecktsstraße 3 - 27	einfach	Insterburger Straße 1 - 39	einfach
Hedinweg	einfach	Insterburger Straße 2 - 34	normal
Heider Straße	normal	Isarweg	normal
Heikendorfer Weg	einfach	Itzehoer Straße	normal
Heintzestraße	einfach	Ivensring	einfach
Heischstraße	einfach	Jachmannstraße	einfach
Helenenstraße	einfach	Jaegerallee	normal
Helgolandstraße	normal	Jägersberg	normal
Helmholtzstraße	einfach	Jägerstraße	einfach
Helsinkistraße 2 - 122	einfach	Jahnstraße	normal
Herderstraße	normal	Jensendamm	normal
Hermann-Boßdorf-Weg	normal	Jeßstraße	normal
Hermannstraße	einfach	Jettkorn	normal
Hermann-Weigmann-Straße	einfach	Joachim-Mähl-Straße	normal
Herthastrasse	einfach	Joachimsthaler Weg	normal
Hertzstraße	einfach	Johannesstraße	einfach
Herzog-Friedrich-Straße	normal	Johann-Fleck-Straße	normal
Hiddenseer Weg	normal	Johann-Sump-Straße	normal
Hindenburgufer	normal	Julienluster Weg	normal
Hinterkronsberg	einfach	Julienstraße	einfach
Hofholzallee	normal	Julius-Brecht-Straße	normal
Hofkoppel	normal	Julius-Fürst-Weg	normal
Hofstraße 1 - 29	einfach	Julius-Leber-Straße	normal
Hofstraße 2 - 28	einfach	Jungfernstieg	normal
Hofstraße 32 - 38	normal	Jungmannstraße	normal
Hohenrade	normal	Jütlandring	einfach
Hohwachter Weg	normal	Kaiserstraße	einfach
Hollmannstraße 6 - 20	einfach	Kämpenstraße	normal
Hollmannstraße 7 - 21	einfach	Kanalstraße	normal
Hollwisch	normal	Kappeller Straße	normal
Holstenstraße	normal	Karlsbader Straße	normal
Holtenuer Straße	normal	Karlstal	einfach
Holunderbusch	normal	Karolinenweg	normal
Homannstraße	normal	Karpfenteich	normal
Hopfenstraße	einfach	Kastanienallee	normal
Hornheimer Weg	normal	Kastanienstraße	einfach
Howaldtstraße	normal	Katharinenstraße	einfach
Hügelstraße	einfach	Kehdenstraße	normal
Hultschiner Straße	normal	Kehrwieder	einfach
Hummelwiese	einfach	Kieler Kuhle	einfach
Husumer Weg	normal	Kieler Straße	einfach
Illerweg	normal	Kieler Weg 1 - 25	normal
Ittissstraße	einfach	Kieler Weg 2 - 22	normal
Im Anscharpark	normal	Kieler Weg 71 - 185	normal
Im Brauereiviertel	normal	Kieler Weg 74 - 166	normal
Im Dorfe	normal	Kieler Weg 176 - 182	normal
Im Waldwinkel	normal	Kiellinie	normal
Im Winkel	normal	Kirchenberg	normal
Immelmannstraße	einfach	Kirchenstraße	normal
Innweg	normal		

Straßenverzeichnis

Kirchenweg	einfach	Langenfelde	normal
Kirchhofallee 1 - 31	normal	Langensaal	einfach
Kirchhofallee 4 - 34	normal	Langer Holm	normal
Kirchhofallee 35 - 85	einfach	Langer Rehm	einfach
Kirchhofallee 40 - 80	einfach	Langer Segen	normal
Kirschberg	normal	Lantziusstraße	normal
Kirunastraße 1 - 27	einfach	Lauenburger Straße	einfach
Klausbrooker Weg	normal	Lechweg	normal
Klausdorfer Weg	einfach	Legienstraße	normal
Klaus-Groth-Straße	normal	Lehmberg	einfach
Kleine Ziegelstraße	einfach	Lensahner Straße	normal
Klein-Ebbenkamp	einfach	Lenschstraße	normal
Kleine Koppel	normal	Lerchenstraße	einfach
Kleiner Kuhberg	normal	Lessingplatz	normal
Kleiststraße	normal	Leuschnerweg	normal
Klopstockstraße	normal	Lilienthalstraße	normal
Klosterkirchhof	normal	Lindenallee	normal
Klosterstraße 1 - 7	einfach	Lindenstraße	normal
Klotzstraße	normal	Lindenweg	normal
Knivsberg	normal	Lorentzendam	normal
Knoper Weg	einfach	Lornsstraße	normal
Knorrstraße	normal	Lübscher Baum 4 - 6	einfach
Koldingstraße	normal	Lübscher Baum 17 - 23	normal
Koloniestraße	einfach	Lübscher Baum 18 - 32	normal
Kolonnenweg	einfach	Lüdemannstraße 21 - 77	normal
Königstraße	normal	Lüdemannstraße 26 - 64	normal
Königsweg	einfach	Lüdemannstraße 64a - 72	einfach
Konrad-Adenauer-Damm	einfach	Lüderitzstraße	einfach
Kopenhagener Allee	normal	Luisenstraße	einfach
Kopperpahler Teich	normal	Lutherstraße	normal
Körnerstraße	normal	Lütjenburger Straße	normal
Krausstraße	normal	Lütjohannstraße	normal
Kreienberg	normal	Lütt Steenbusch	normal
Kreisauer Ring	normal	Lützowstraße	normal
Kreisauer Straße	normal		
Kronshagener Weg	einfach	Mählsweg	normal
Krummbogen	normal	Malmöweg	einfach
Krusenrotter Weg 1 - 31	einfach	Mangoldtstraße	normal
Krusenrotter Weg 2 - 24	einfach	Marienbader Straße	normal
Krusenrotter Weg 32 - 102	normal	Marienstraße	einfach
Krusenrotter Weg 41 - 127	normal	Marienwerderstraße	einfach
Kuchelstraße	einfach	Marthastraße	einfach
Kuhlacker	normal	Maßmannstraße	normal
Kürkoppel	normal	Masurenring	einfach
Kurt-Schumacher-Platz	einfach	Mathildenstraße	einfach
Küterstraße	normal	Max-Planck-Straße	normal
		Medusastraße	einfach
Landskroner Weg	normal	Meimersdorfer Moor	normal
Lange Reihe	normal	Meimersdorfer Weg	normal
Langelandweg	einfach	Melanchthonstraße	normal
Langenbeckstraße	normal	Melsdorfer Straße	normal

Straßenverzeichnis

Mensingstraße	normal	Papenkamp	einfach
Mercatorstraße	normal	Pappelweg	normal
Metzstraße	normal	Partenkirchener Straße	normal
Meyerhofstraße	normal	Passader Straße	normal
Michelsenstraße	einfach	Paul-Fleming-Straße	normal
Minnastraße	einfach	Paul-Fuß-Straße	normal
Mittelstraße	normal	Pestalozzistraße	normal
Möhrkestraße	einfach	Peter-Hansen-Straße	einfach
Möllenholt	normal	Petersburger Weg	normal
Möllingstraße	einfach	Philosophengang	normal
Moltkestraße	normal	Pickertstraße	einfach
Monsberg	normal	Pillauer Straße	normal
Mönweg	einfach	Pinguinweg	normal
Moorblek	normal	Poggendorfer Weg	einfach
Moorblöcken	einfach	Pommernweg	normal
Moorkamp	normal	Poppenbrügger Weg	einfach
Mühlenbrook	normal	Poppenrade	normal
Mühlenkamp	normal	Postillionweg	normal
Mühlenstraße	einfach	Poststraße	einfach
Mühlenweg	normal	Pötterweg	normal
Muhliusstraße	normal	Preetzer Chaussee	einfach
		Preetzer Straße	einfach
Nachtigalstraße	einfach	Preußerstraße	normal
Nanthingasse	einfach	Prieser Höhe	normal
Nehringweg	normal	Prieser Strand	einfach
Nelkenweg	normal	Prinzenstraße	normal
Nettelbeckstraße	normal	Prinz-Heinrich-Straße 1 - 29	normal
Neuenrade	einfach	Probsteier Platz	einfach
Niebuhrstraße	normal	Probsteier Straße	normal
Niemannsweg	normal	Projensdorfer Straße	normal
Nienbrügger Weg	normal	Prüne	normal
Nietzschestraße	normal		
Niobeweg	normal	Quinckestraße	normal
Nissenstraße	normal	Quinckestraße	einfach
Norddeutsche Straße	einfach		
Nordseestraße	normal	Raaschstraße	einfach
		Radsredder	einfach
Obere Straße	normal	Randersstraße	einfach
Odensestraße	einfach	Rarsrott	normal
Olbrichtweg	normal	Rathausstraße	normal
Oldenburger Straße	normal	Redderkamp	normal
Oldesloer Straße	einfach	Reeperbahn	einfach
Oldestraße	normal	Reichenberger Allee	einfach
Olshausenstraße	normal	Reichweinweg	einfach
Osloring	einfach	Reinickendorfer Straße	normal
Ostpfeußenweg	normal	Rendsburger Landstraße	einfach
Ostring	einfach	Rendsburger Landstraße 307-327 <small>nur ungerade Hausnummern</small>	normal
Otto-Ernst-Weg	normal	Reventloulallee	normal
Ottomar-Enking-Straße	einfach	Richterstraße	normal
		Richthofenstraße 1 - 25	normal

Straßenverzeichnis

Richthofenstraße 2 - 16	normal	Schloßstraße	normal
Richthofenstraße 18 - 60a	einfach	Schmiedekoppel	normal
Richthofenstraße 27 - 77	einfach	Schönberger Straße	einfach
Richtweg	normal	Schönkirchener Straße	einfach
Ringelnatzstraße	normal	Schönwohlder Weg 37 - 39	einfach
Ringstraße	einfach	Schönwohlder Weg 52 - 58	einfach
Ripener Weg	normal	Schreyweg	einfach
Robert-Koch-Straße	normal	Schuhmacherstraße	normal
Roggestraße	normal	Schülperbaum	einfach
Röhbarg	normal	Schulredder	normal
Rönner Weg	normal	Schulstraße	einfach
Röntgenstraße	einfach	Schulweg	normal
Roonstraße	normal	Schurskamp	normal
Roskilder Weg	normal	Schusterkrug	einfach
Rungholtplatz	normal	Schützenwall	einfach
Russeer Weg 1 - 193	normal	Schwanenseeplatz	normal
Russeer Weg 2 - 218	normal	Schwedendamm	einfach
Russeer Weg 211 - 237	einfach	Schweffelstraße	normal
Rüsterstraße 2 - 30	normal	Schwentinestraße	einfach
Rüsterstraße 3 - 29	normal	Schwester-Therese-Straße	normal
Rüsterstraße 31 - 37	einfach	Sedanstraße	normal
Rüsterstraße 44 - 50	einfach	Seeblick	normal
Rutkamp	normal	Seelandweg	einfach
		Segeberger Landstraße	einfach
Saarbrückenstraße 2 - 44	normal	Selenter Straße	normal
Saarbrückenstraße 25 - 63	normal	Sibeliusweg	einfach
Saarbrückenstraße 96 - 178	einfach	Skagenweg 1 - 5	einfach
Saarbrückenstraße 151 - 179	einfach	Skagenweg 2 - 4	einfach
Sachaustraße	einfach	Skagenweg 9 - 23	normal
Saldernstraße	normal	Skagerrakufer	einfach
Salzburger Straße	normal	Skandinaviendamm	einfach
Samlandweg	normal	Sohststraße	einfach
Samwerstraße	normal	Sokratesplatz	einfach
Sanddornwinkel	normal	Solomit	normal
Sandkrug	einfach	Sonderburger Platz	normal
Sandkuhle	normal	Sonthofener Straße	normal
Scharhorststraße	normal	Sophienblatt	einfach
Scharweg	normal	Sören	normal
Schaßstraße	normal	Sörensenstraße	einfach
Schauenburgerstraße	normal	Speckterweg	normal
Schevenbrücke	normal	Spichernstraße	normal
Schilkeer Straße	normal	Spreeallee	normal
Schillerstraße	normal	Spritzengang	normal
Schillstraße	normal	Stadtfeldkamp	normal
Schlehenkamp 1 - 5	einfach	Stadtrade	einfach
Schlehenkamp 2 - 4	einfach	Starnberger Straße	normal
Schleswiger Straße	normal	Starweg	normal
Schleusenstraße	einfach	Stauffenberging	normal
Schlieffenallee	normal	Steenbeker Weg 4 - 58	normal
Schloßgarten	normal	Steinberg	normal

Straßenverzeichnis

Steinfurther Weg 4 - 12a	einfach	Uhlenkrog 8 - 26	normal
Steinkamp	normal	Untere Straße	normal
Steinstraße	normal	Ursinusweg	normal
Stephan-Heinzel-Straße	einfach		
Sternstraße	normal	Vaasastraße	einfach
Sternwartenweg	normal	Verdieckstraße	einfach
Stettiner Platz	normal	Viborgweg	einfach
Stiftstraße	normal	Vieburger Weg	normal
Stiller Winkel	normal	Vinetaplatz	normal
Stockholmstraße	einfach	Virchowstraße	normal
Stolzweg	einfach	Vogelhain	normal
Stormarnstraße	einfach	Von-der-Goltz-Allee	normal
Stoschstraße	einfach	Von-der-Groeben-Straße	einfach
Strandstraße	normal	Von-der-Horst-Straße	normal
Streitkamp	normal	Von-der-Tann-Straße 1 - 25	einfach
Strohredder	einfach	Von-der-Tann-Straße 2 - 20	einfach
Stromeyerallee 2 - 16a	normal	Von-der-Tann-Straße 24 - 34	normal
Stromeyerallee 11 - 99	normal	Vorderkroneberg	einfach
Stromeyerallee 20 - 46	einfach		
Stromeyerstraße	normal	Wagnerring	normal
Sukoring	normal	Wahlestraße	einfach
Sylter Bogen	normal	Waisenhofstraße	normal
		Waitzstraße	normal
Tauernweg	normal	Waldeck	normal
Teichstraße	normal	Waldwiesenstraße	einfach
Teplitzer Allee	einfach	Walkerdamm	normal
Theodor-Heuss-Ring	einfach	Wall	normal
Theodor-Storm-Straße	normal	Wassilystraße	normal
Tiefe Allee	einfach	Weberstraße	normal
Timkestraße	einfach	Wehdenweg 2 - 4	einfach
Timmerberg	einfach	Wehdenweg 13 - 115	normal
Timm-Kröger-Straße	normal	Wehdenweg 20 - 110	normal
Tinglefferstraße	normal	Weinberg	normal
Tiroler Ring 1 - 113	einfach	Weißenburgstraße	normal
Tönnesstraße	normal	Wellingdorfer Straße	einfach
Torfende	normal	Wellseer Weg	einfach
Trautenaauer Weg	normal	Wertstraße	einfach
Trentrader Weg	normal	Werner-Siemens-Straße	einfach
Tromsöstraße 1 - 7	normal	Wesselburener Straße	normal
Tröndelweg	einfach	Westenhofstraße	normal
Troppauer Straße 3 - 5	einfach	Westring	einfach
Troppauer Straße 2 - 6	einfach	Weststraße	normal
Troppauer Straße 7 - 25	normal	Wichmannstraße	normal
Troppauer Straße 8 - 32	normal	Wiener Allee	normal
Troppauer Straße 27 - 37	einfach	Wiepenkrog	einfach
Troppauer Straße 34 - 50	einfach	Wiker Straße	normal
Turnstraße	einfach	Wikingerstraße	einfach
		Wilhelm-Busch-Straße	normal
Uhlandstraße	normal	Wilhelminenstraße	normal
Uhlenhorster Weg	normal	Wilhelm-Lobsien-Weg	normal
		Wilhelmplatz	normal

Wilhelm-Raabe-Weg	normal
Wilhelmshavener Straße	normal
Wilhelmstraße	einfach
Willestraße	normal
Willy-Jacob-Weg	normal
Winterbeker Weg	normal
Wischhofstraße	einfach
Wissmannstrasse	einfach
Wittenbrook	normal
Woermannstraße	einfach
Wolperdingstraße	normal
Woltersweg	normal
Wörthstraße	normal
Wrangelstraße	normal
Wulfsbrook	normal
Wullestraße	normal
Yorckstraße	normal
Zastrowstraße	normal
Zehlendorfer Straße	normal
Zeppelinring	normal
Zeyestraße	einfach
Ziegelteich	einfach
Ziethenstraße	normal
Zum Brook	einfach
Zum Forst	normal

Anlage 2:

Schema zur Bestimmung der Beschaffenheit der Wohnung bzw. des Gebäudes

(Bewertungsschema siehe nächste Seite)

Erläuterung zur Auswertung:

Ein **Zuschlag von 0,55 €** 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.	Bauweise, Gebäudegestaltung				
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	anspruchlose, 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 oder ähnlich				
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				

Betriebskostenverordnung

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; der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der

Betriebskostenverordnung

Berechnung und Aufteilung; 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 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

Betriebskostenverordnung

- soren, 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 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, 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 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 Grundeigentümerverschein
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)**