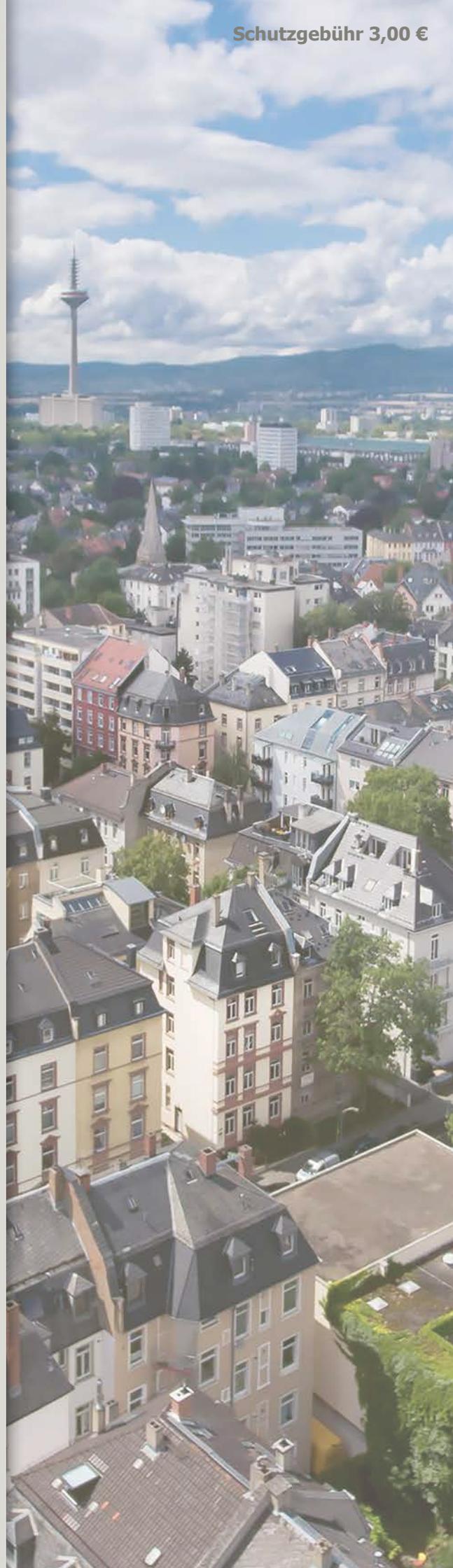


Amt  für  
Wohnungswesen

# Mietspiegel 2020



## IMPRESSUM

---

**HERAUSGEBER** Magistrat der Stadt Frankfurt am Main  
Amt für Wohnungswesen  
Adickesallee 67-69  
60322 Frankfurt am Main

© Alle Rechte vorbehalten

**GESTALTUNG** SINNBILD Design, Frankfurt am Main, Simone Göttler  
SINNBILD-Design.de

**BILDNACHWEIS** Umschlag: © iStock/ollo  
Innenseiten: © Amt für Wohnungswesen

**DRUCK** Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG  
Frankfurt am Main  
zarbock.de



*Sehr geehrte Leserinnen und Leser,  
liebe Frankfurterinnen und Frankfurter,*

mit dem Mietspiegel 2020 wird der Mietspiegel 2018 fortgeschrieben. Grundlage ist die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes des Statistischen Bundesamtes (§ 558d Abs. 2 BGB). Gegenüber dem Mietspiegel 2018 weist der neue Mietspiegel eine Steigerung von rund 3,5 Prozent auf.

Der Frankfurter Mietspiegel 2020 führt Sie durch die einzelnen Berechnungsschritte, die nötig sind, um für eine ausgewählte Wohnung in Frankfurt am Main die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Damit verschafft der Mietspiegel eine Marktübersicht über fast alle frei finanzierten Wohnungen in Frankfurt am Main.

Für Frankfurter Mieterinnen und Mieter sowie Vermietende hat die ortsübliche Vergleichsmiete ganz praktische Bedeutung: In laufenden Mietverhältnissen stellt sie die Grenze dar, bis zu der die Miete erhöht werden darf; beim Abschluss neuer Mietverträge für Bestandswohnungen lassen sich mit ihr die Miethöhen ermitteln, die gemäß der in Frankfurt am Main derzeit geltenden Mietpreisbremse berechtigt sind (ortsübliche Vergleichsmiete plus aktuell zehn Prozent). Der Mietspiegel macht also das Mietpreisgefüge transparent und hilft den Beteiligten, Einigkeit zu erzielen.

Der Anteil an möblierten Wohnungen auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt hat inzwischen beachtlich zugenommen, teils mit überdurchschnittlich hohen Mieten. Daher sei an dieser Stelle betont: Der Frankfurter Mietspiegel gilt grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen. Diese Wohnungen unterliegen also – in gleicher Weise wie nicht möblierter Wohnraum – den Beschränkungen hinsichtlich Mieterhöhungen und Mietpreisbremse. Zur Berechnung einer angemessenen Miete wird bei möblierten Wohnungen zunächst wie gewohnt die ortsübliche Vergleichsmiete für den „leeren“ Wohnraum berechnet. Für das Mobiliar kann dann laut Rechtsprechung ein Zuschlag erhoben werden. Dieser Zuschlag ist individuell auf Kostenbasis zu ermitteln.

Sofern Sie Fragen zum Mietspiegel haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Mitglieder der Verbände der Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter wenden sich bitte an ihren jeweiligen Verband. Die Adressen finden Sie unter dem Abschnitt „Hilfen und Informationen“ auf Seite 15 des Mietspiegels. Auf Seite 16 des Mietspiegels werden Sie über die weiteren Aufgaben und Angebote des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt am Main informiert.

Mit freundlichen Grüßen



**Waltraud Meier-Sienel**  
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen



## VORWORT

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hatte mit Unterstützung der Mietspiegelkommission den Mietspiegel 2018 auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Frankfurt am Main nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. In der Mietspiegelkommission sind vertreten:

- » die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e. V.,
- » die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung e. V.,
- » der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.,
- » der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V.,
- » der DMB Mieterbund Frankfurt e. V.,
- » die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V.,
- » der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V.,
- » das Amt für Wohnungswesen,
- » der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main (ohne Stimmrecht)

Dem Mietspiegel 2018 zugestimmt hatten der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e. V., der DMB Mieterbund Frankfurt e. V., die Mieterberatung Frankfurt am Main e. V., der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie das Amt für Wohnungswesen. Der Stimme enthalten haben sich der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e. V., die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e. V. und die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung e. V.. Der Mietspiegel 2018 wurde von der Gemeinde anerkannt.

Der Mietspiegel 2018 (mit Stand 01.06.2018) für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main trat mit dem 31.05.2020 außer Kraft.

An dessen Stelle tritt der Mietspiegel 2020. Dieser basiert auf dem Mietspiegel 2018, der gemäß § 558d Abs. 2 BGB nach zwei Jahren anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte („Verbraucherpreisindex“) fortgeschrieben wurde. Zugrunde gelegt wurden die Indexwerte Stand Juni 2017 (102,1) und Juni 2019 (105,7). Die Fortschreibung dient der Wertsicherung. Sie erfolgt auf alle Werte einschließlich der Zu- und Abschläge.

Die Mietspiegelkommission hat der Fortschreibung einstimmig zugestimmt.

Der Mietspiegel 2020 ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt am Main. **Er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.**

## ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

Die ortsübliche Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (im Einklang mit den gesetzlichen Übergangsfristen basiert die Fortschreibung auf dem Mietspiegel 2018, für den noch ein Betrachtungszeitraum von vier Jahren galt). Der

Mietspiegel dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Das Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (hierbei ist zusätzlich die Kappungsgrenze zu beachten) ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126b BGB zu erklären und anhand des Mietspiegels zu begründen. Für den Frankfurter Mietspiegel als qualifiziertem Mietspiegel wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die Merkmale des Mietspiegels, die für die jeweilige Wohnung zutreffen, sind auch dann dem Mieter mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung sich auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Die in der **TABELLE 1** aufgeführten Basismieten sind Nettomieten pro m<sup>2</sup> und Monat, die das Entgelt für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV) darstellen.

## TEILINKLUSIVMIETE

In einigen Verträgen werden keine oder nur ein Teil der anfallenden Betriebs- und Nebenkosten (Umlagen) gesondert abgerechnet und ein anderer Teil wird mit der Miete abgegolten. Früher konnten bei einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebs- und Nebenkosten an der Miete die in der **TABELLE BETRIEBSKOSTEN** aufgeführten Betriebskostenmittelwerte herangezogen werden. Nach Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind jedoch die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen. Die in der **TABELLE BETRIEBSKOSTEN** aufgeführten Werte geben daher nur einen Hinweis auf die Angemessenheit der Kostenansätze. Es ist jedoch zu beachten, dass im Einzelfall die angemessenen Kosten nicht unbeträchtlich von dem Durchschnittswert abweichen können.

## BETRIEBSKOSTEN

Zu den Betriebs- und Nebenkosten gehören insbesondere die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr), die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der Heizung, der Warmwasserversorgung, des Aufzuges (ohne Reparaturkosten), der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Hauswarts, der Gemeinschaftsantenne, der Gebühren für Kabelfernsehen und die Kosten der maschinellen Wascheinrichtungen. Einzelheiten sind der Betriebskostenverordnung, die im Anhang abgedruckt ist, zu entnehmen.

## ÜBERSICHT DER WOHLAGEN

Die Gebiete der sehr guten Lagen sind im Anhang in dem dort abgebildeten Stadtplan rot, die der gehobenen Lagen grün, die der mittleren Lage blau, die der einfachen Lage hellblau und die der sehr einfachen Lagen gelb hinterlegt. Diese Lagen beruhen auf den Bewertungen des Gutachterausschusses. Zusätzlich ist ein Innenstadt- bzw. innenstadtnaher Bereich gekennzeichnet, für den ein „Zentralitätszuschlag“ anfällt. Dieser Zuschlag für die „zentrale Lage“ ist mit den anderen Wohnlagen kombinierbar.

Für Erläuterungen zur Wohnlage ist das Amt für Wohnungswesen zuständig. Die Wohnlagenkarte ist auch im Internet unter der Adresse [geoinfo.frankfurt.de](http://geoinfo.frankfurt.de) verfügbar.

Zur Bewertung nach der Bodenrichtwertkarte erteilt die beim Stadtvermessungsamt angesiedelte **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft (Tel. (069) 212 – 36781)**. Weitere Adressen und Telefonnummern befinden sich im Anhang am Ende des Mietspiegels.

## HINWEISE

Das dem Mietspiegel zugrunde liegende Datenmaterial erfasst folgenden Wohnraum **nicht**:

- » Sozialwohnungen.
- » Wohnungen eines Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)heimes oder sonstigen Heimes, in dem zusätzlich Leistungen des Vermieters, z.B. Verpflegung oder Betreuung, gewährleistet werden. Hierzu gehören auch Wohnheime.
- » Mietverhältnisse, die nur zum vorübergehenden Gebrauch der Wohnung eingegangen wurden (z.B. Ferienwohnungen).
- » Untermietverhältnisse in einer vom Vermieter bewohnten Wohnung.
- » Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.
- » Penthouse-Wohnungen.
- » Frei stehende Einfamilienhäuser.

Der Mietspiegel findet auch Anwendung auf möblierten Wohnraum. In diesem Fall wird der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nach diesem Mietspiegel zu ermitteln ist („Leerraummiete“), ein angemessener Zuschlag für die Möblierung zugefügt. Umfang und Qualität von Möblierungen fallen sehr unterschiedlich aus. Da eine Abbildung dieser Unterschiede sehr aufwändig ist, wurde teil- oder vollmöblierter Wohnraum bei der Datenerhebung zum Frankfurter Mietspiegel nicht erfasst.

Bei der Erhebung wurde in Fällen mit Teilklausivmiete auch ein eventueller Garagen- oder Stellplatzzuschlag erfragt. Im Durchschnitt kommen die fortgeschriebenen Zuschläge auf folgende Werte:

- » Zentrale Lage und überdachter Stellplatz (kein Carport): 78 €
- » Zentrale Lage und nicht überdachter Stellplatz: 35 €
- » Sonstige Lage und überdachter Stellplatz: 66 €
- » Sonstige Lage und nicht überdachter Stellplatz: 35 €

## DIENST- UND WERKSWOHNUNGEN

Die Analyse der Mietspiegelstichprobe hat ergeben, dass Dienst- und Werkswohnungen zu einem günstigeren Mietpreis vermietet werden. Die Preisdifferenz zu vergleichbaren Wohnungen beträgt fortgeschrieben im Mittel 1,44 € je m<sup>2</sup>.

## LAUFZEIT DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel 2020 läuft vom 01. Juni 2020 bis zum 31. Mai 2022.

## TABELLE BETRIEBSKOSTEN

Die Tabelle enthält Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Betriebskosten in € pro m <sup>2</sup> und Monat	Mittelwert	Spanne
(Kalt)Wasser	0,19	0,09 – 0,26
Abwasser	0,16	0,08 – 0,23
Straßenreinigung	0,08	0,03 – 0,12
Müllabfuhr	0,26	0,16 – 0,36
Grundsteuer	0,23	0,12 – 0,33
Sach- und Haftpflicht-Versicherung	0,16	0,06 – 0,24
Schornsteinfeger	0,05	0,03 – 0,07
Hausbeleuchtung	0,04	0,02 – 0,07
Aufzug	0,10	0,02 – 0,19
Wartung der Rauchwarnmelder	0,02	0,01 – 0,03
Hausmeister / Hauswart	0,10	0,04 – 0,16
Gartenpflege	0,08	0,03 – 0,11
Hausreinigung	0,12	0,05 – 0,19
Schnee- und Eisbeseitigung	0,04	0,02 – 0,05
Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten	0,06	0,03 – 0,08
Heizung	0,77	0,43 – 1,04
Warmwasser	0,20	0,10 – 0,25
<b>Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss / Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)</b>	<b>9,72</b>	<b>5,33 – 12,63</b>

### HINWEIS

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die im Einzelfall nicht unbeträchtlich nach oben oder unten abweichen können. Insbesondere können die Heizungs- und Warmwasserkosten in Abhängigkeit vom Verbrauch (milder oder strenger Winter) in ihrer Höhe stark schwanken. Daher wurden zu den durchschnittlichen Betriebskosten zusätzlich Spannenwerte angegeben. Die ausgewiesene Spanne umfasst zwei Drittel der bereinigten Datenwerte.

## MODERNISIERTER WOHNRAUM

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde.

Wenn ein Haus bzw. eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist dies entsprechend § 17 II. WoBauG bzw. nunmehr § 16 Abs. 1 WoFG in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte (vgl. BFH v. 28.04.1992, Az.: IX R 130/86 und BFH v. 31.03.1992, Az.: IX R 175/87, DWW 1992, 285 ff.).

## TABELLE 1

### Durchschnittliche Basis-Nettomiete

Durchschnittliche Basis-Nettomiete in €/m<sup>2</sup> und Monat nach Wohnungsgröße und Baualter

Wohnungsgröße	Baualter bis 1918	Baualter 1919 bis 1948	Baualter 1949 bis 1977	Baualter 1978 bis 1994	Baualter 1995 bis 2009	Baualter 2010 bis 2016
15 m <sup>2</sup>	16,29 €	16,08 €	16,29 €	16,60 €	17,01 €	17,98 €
20 m <sup>2</sup>	13,68 €	13,46 €	13,68 €	13,98 €	14,39 €	15,36 €
25 m <sup>2</sup>	12,10 €	11,88 €	12,10 €	12,40 €	12,82 €	13,79 €
30 m <sup>2</sup>	11,06 €	10,84 €	11,06 €	11,36 €	11,77 €	12,74 €
35 m <sup>2</sup>	10,31 €	10,09 €	10,31 €	10,61 €	11,03 €	12,00 €
40 m <sup>2</sup>	9,75 €	9,53 €	9,75 €	10,05 €	10,47 €	11,44 €
45 m <sup>2</sup>	9,31 €	9,10 €	9,31 €	9,61 €	10,02 €	11,00 €
50 m <sup>2</sup>	8,97 €	8,75 €	8,97 €	9,27 €	9,68 €	10,65 €
55 m <sup>2</sup>	8,68 €	8,46 €	8,68 €	8,98 €	9,39 €	10,36 €
60 m <sup>2</sup>	8,44 €	8,22 €	8,44 €	8,74 €	9,15 €	10,12 €
65 m <sup>2</sup>	8,24 €	8,02 €	8,24 €	8,54 €	8,95 €	9,93 €
70 m <sup>2</sup>	8,06 €	7,85 €	8,06 €	8,36 €	8,78 €	9,75 €
75 m <sup>2</sup>	7,92 €	7,70 €	7,92 €	8,22 €	8,63 €	9,61 €
80 m <sup>2</sup>	7,79 €	7,57 €	7,79 €	8,09 €	8,50 €	9,47 €
85 m <sup>2</sup>	7,67 €	7,45 €	7,67 €	7,97 €	8,39 €	9,36 €
90 m <sup>2</sup>	7,57 €	7,35 €	7,57 €	7,87 €	8,28 €	9,26 €
95 m <sup>2</sup>	7,62 €	7,26 €	7,47 €	7,77 €	8,19 €	9,16 €
100 m <sup>2</sup>	7,66 €	7,17 €	7,39 €	7,69 €	8,11 €	9,08 €
105 m <sup>2</sup>	7,69 €	7,10 €	7,32 €	7,62 €	8,03 €	9,01 €
110 m <sup>2</sup>	7,73 €	7,03 €	7,25 €	7,55 €	7,96 €	8,93 €
115 m <sup>2</sup>	7,76 €	6,97 €	7,18 €	7,48 €	7,90 €	8,87 €
120 m <sup>2</sup>	7,80 €	6,92 €	7,13 €	7,43 €	7,85 €	8,82 €
125 m <sup>2</sup>	7,83 €	6,86 €	7,08 €	7,38 €	7,80 €	8,77 €
130 m <sup>2</sup>	7,85 €	6,81 €	7,03 €	7,33 €	7,74 €	8,72 €
135 m <sup>2</sup>	7,87 €	6,77 €	6,99 €	7,29 €	7,70 €	8,68 €
140 m <sup>2</sup>	7,89 €	6,73 €	6,95 €	7,25 €	7,66 €	8,63 €
145 m <sup>2</sup>	7,91 €	6,69 €	6,91 €	7,21 €	7,62 €	8,59 €
150 m <sup>2</sup>	7,93 €	6,66 €	6,86 €	7,16 €	7,58 €	8,56 €
155 m <sup>2</sup>	7,95 €	6,62 €	6,83 €	7,13 €	7,55 €	8,52 €
160 m <sup>2</sup>	7,97 €	6,58 €	6,80 €	7,10 €	7,52 €	8,49 €
165 m <sup>2</sup>	7,98 €	6,55 €	6,77 €	7,07 €	7,48 €	8,46 €

### BEISPIELRECHNUNG ZU TABELLE 1 ZUR ERMITTLUNG VON ZWISCHENWERTEN

Die Wohnungsgröße beträgt **68 m<sup>2</sup>**  
Das Baualter der Wohnung „bis 1918“

m <sup>2</sup>	€
65 m <sup>2</sup>	8,24 €
70 m <sup>2</sup>	8,06 €

Differenz -0,18 € für 5 m<sup>2</sup>  
-0,036 € für 1 m<sup>2</sup>

Die Differenz von 65 m<sup>2</sup> zu 68 m<sup>2</sup> beträgt **3 m<sup>2</sup>**  
**3 m<sup>2</sup> x -0,036 € = -0,11 €**

Dieser Wert wird von 8,24 € abgezogen oder dazu gerechnet, je nach dem Vorzeichen des Wertes. Die Basisnettomiete für 68 m<sup>2</sup> beträgt demnach **8,13 €/m<sup>2</sup>**.

Die **TABELLE 1** gibt zunächst die „Basis-Nettomiete“ nach Wohnungsgröße und Baualter wieder. Der für die konkrete Wohnung zutreffende Wert ist der Tabelle zu entnehmen und in **TABELLE 3** zu übertragen.

Die „Basis-Nettomiete“ für Wohnungsgrößen, die zwischen den angegebenen Werten liegen, ist durch Interpolation (Zwischenwertbildung; siehe nebenstehendes Beispiel) zu gewinnen. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist eine hinreichende Aussage über den Mietwert von Wohnungen unter 15 m<sup>2</sup> nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen über 165 m<sup>2</sup>.

## TABELLE 2

### Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur „Basis-Nettomiete“ in €/m<sup>2</sup>

#### » GRUNDAUSSTATTUNG

▶ **Veraltete Haustechnik:** Elektro-/Gaseinzelöfen ODER fehlende Möglichkeit des gleichzeitigen Betriebs von mindestens 3 leistungsstarken Elektrogeräten (z.B. Herd, Waschmaschine und Staubsauger)

▶ **Sehr einfache Grundausstattung:** Kein Badezimmer bzw. sog. Frankfurter Bad, Badenische, Schrankbad, Duschkabine ODER keine Kochgelegenheit ODER Holz-/Kohle-/Öleinzelföfen ODER Außentoilette ODER fehlende Heizung in einem Wohn-/Schlafraum, Küche oder Bad ODER kein Warmwasser in Küche oder Bad

▶ **2 oder mehr Merkmale** der sehr einfachen Grundausstattung bzw. Wohnungen ohne jede Heizung

▶ **„Auf Putz liegende“** unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen bzw. -installationen. Unberücksichtigt bleiben kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen innerhalb von Heizkörpernischen, Fußboden-/Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen, Versorgungsschächte oder Kabel-/Leitungskanäle, soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäude-/Wandbestandteil erkennbar sind – d.h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen – und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.

▶ Alle Wohn-/Schlafräume, Küche und Bad haben eine **Fußbodenheizung**

#### » WOHNUNGS-/HAUSTYP

▶ **Flurküche oder Kochgelegenheit / Kochnische** im Wohnraum. Nur anwendbar bei Wohnungen bis Baujahr 1994. Separate Küchen oder integrierte (offene) Küchen sind nicht gemeint (siehe Erläuterungen S. 14).

▶ **Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Maisonettewohnung** (Wohnung über 2 oder 3 Geschosse mit innen liegender Treppe)

ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
Raum für die eigene Berechnung	
	-0,30 €
	-0,87 €
	-1,46 €
	-0,25 €
0,49 €	
	-0,39 €
0,52 €	
Zwischensumme <b>ZUSCHLÄGE</b> und <b>ABSCHLÄGE:</b>	

### GRUNDSÄTZLICH GILT:

Die Zuschläge für

- Wohnungs-/Haustyp,
- Grundrissgestaltung,
- Bad- und Sanitärausstattung und
- weitere Merkmale

sind nur dann gerechtfertigt, wenn sich die Wohnung insgesamt in einem ordnungsgemäßen Allgemeinzustand befindet.

Merkmale müssen grundsätzlich vom Vermieter gestellt sein.

## Fortsetzung TABELLE 2 Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur „Basis-Nettomiete“ in €/m<sup>2</sup>

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
	Raum für die eigene Berechnung	
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 9:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>» GRUNDRISSGESTALTUNG</b>		
▶ <b>Unübliche Raumgrößen:</b> Kleinster Wohn-/Schlafraum (kein Abstellraum) bis 9 m <sup>2</sup> oder größter Wohn-/Schlafraum ab 30 m <sup>2</sup> (jeweils in Wohnungen mit mindestens zwei Wohn-/Schlafräumen)		-0,33 €
<b>» BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG</b>		
▶ <b>Modernes Bad:</b> Mindestfläche 3 m <sup>2</sup> , Badewanne oder Dusche, Toilette, Waschbecken, hängendes WC oder moderner Heizkörper (z.B. Heizkörper mit Handtuchwärmer), Abdeckung des Spritzwasserbereichs mit feuchteunempfindlichen Badezimmeroberflächen <sup>1</sup>	0,52 €	
▶ <b>Umfangreiches Bad:</b> Mindestfläche 3,5 m <sup>2</sup> , Badewanne mit mindestens 1,40 m Außenmaß, separater Dusche, Toilette sowie Bidet oder Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken, Abdeckung des Spritzwasserbereichs mit feuchteunempfindlichen Badezimmeroberflächen <sup>1</sup>	0,72 €	
▶ <b>Hochwertiges Bad:</b> Modernes Bad (s.o.) UND zwei der folgenden Elemente: transparente Spritzschutzelemente ohne Rahmen oder aus Echtglas, hochwertige Badezimmeroberflächen <sup>2</sup> , Fußbodenheizung im Bad, Dusche mit einer Grundfläche von mindestens 1,5 x 1,5 m.	0,77 €	
▶ <b>Modernisiertes Bad:</b> Modernes Bad (s.o.) UND grundlegende Modernisierung des Badezimmers seit 2007 in Gebäuden mit Baujahr bis 1994	0,75 €	
▶ Mindestens <b>zwei</b> räumlich getrennte <b>Toiletten</b> innerhalb der Wohnung vorhanden	0,20 €	
▶ Mindestens zwei räumlich getrennte Toiletten in der Wohnung sowie <b>zwei</b> oder mehr <b>Badezimmer</b>	0,71 €	
1) Keramische Fliesen oder hochwertige Badezimmeroberflächen (s.u.)		
2) Natur- oder Kunststeinfliesen (z.B. Granit, Schiefer, Marmor oder mineralische Verbundstoffe oder Terazzo) oder glatte und feuchteunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen (z.B. Kunstharz) oder spezielle zeitgemäße Feuchtraumtapeten oder feuchteunempfindlicher stukturloser glatter Feinputz bzw. gespachtelte Flächen.		
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### ERLÄUTERUNG

Zuschläge können kombiniert werden.

Falls 2 Bäder vorhanden sind, gelten die Badzuschläge nur für das besser ausgestattete Bad.

## Fortsetzung TABELLE 2 Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und  
ABSCHLÄGE zur „Basis-Nettomiete“ in €/m<sup>2</sup>

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
	Raum für die eigene Berechnung	
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 10:		
<b>» WEITERE MERKMALE</b>		
▶ <b>Balkon, Loggia, Dachterrasse, Terrasse oder Wintergarten</b> vorhanden. Mindesttiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes <b>1,00 Meter</b>	0,18 €	
▶ <b>Balkon oder Loggia</b> mit einer Mindesttiefe (kürzere Seite) von <b>2,00 Meter</b>	0,39 €	
▶ <b>Zwei und mehr</b> Balkone / Loggien / Dachterrassen / Terrassen / Wintergärten vorhanden, beide verfügen über eine Mindesttiefe von 1,00 Meter	0,46 €	
▶ <b>Garten</b> zur alleinigen Nutzung, von der Wohnung aus unmittelbar zugänglich und mindestens 50 m <sup>2</sup> groß	0,38 €	
▶ In mindestens einem Raum (Küche, Bad oder Wohn-/Schlafraum) <b>kein Fußbodenbelag</b> vom Vermieter gestellt		-0,58 €
▶ In über 50 % der Wohn-/Schlafräume <b>Mehrschichtparkett</b> . Zuschlag gilt auch, wenn die Grenze von über 50 % durch Addition von Räumen mit Mehrschichtparkett und besonders hochwertigem Fußboden erreicht wird.	0,66 €	
▶ In über 50 % der Wohn-/Schlafräume <b>besonders hochwertiger Fußboden</b> (Massivparkett, Marmor oder gleichwertige Natursteine). Nicht anzuwenden bei hochwertigem Altbau.	1,26 €	
▶ <b>Hochwertiger Altbau</b> : Baujahr von 1860 – 1918, besonders hochwertiger Fußboden oder Massivholzdielen in mind. 50 % der Wohn-/Schlafräume UND altbaugerecht geteilte Fensterflügel (siehe Erläuterungen S. 14) in mind. 50 % der Wohn-/Schlafräume.	1,51 €	
▶ <b>Aufzug</b> in Gebäuden mit bis zu 6 Geschossen, Wohnung liegt nicht im Erdgeschoss	0,45 €	
▶ Wohnung ist <b>von außen ohne Überwindung von Stufen erreichbar</b>	0,33 €	
▶ <b>Einbauküche</b> in funktionsfähigem Zustand: Fest verbundene Kombination aus mindestens Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Kühlschrank, Dunstabzugshaube, Backofen und Kochfelder (Elektrokochfelder, Induktion oder Glaskeramik).	0,48 €	
▶ <b>Maximal 10 Jahre alte Einbauküche</b> (s.o.)	0,50 €	
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:		

### ERLÄUTERUNG

Die Zuschläge können kombiniert werden, gelten jedoch nur für einen Freisitz, Wintergarten, Garten.

### ERLÄUTERUNG

Die Böden müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein:

- ohne Kratzer, Verfärbungen oder Flecken, die über die üblichen Nutzungsspuren hinausgehen
- eben (ohne Falten, Wellen, offene Fugen oder andere Vertiefungen)
- ohne lose Bestandteile

### ERLÄUTERUNG

Zuschläge können kombiniert werden.

## Fortsetzung TABELLE 2 Durchschnittliche Zuschläge und Abschläge

Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE zur „Basis-Nettomiete“ in €/m<sup>2</sup>

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
	Raum für die eigene Berechnung	
Übertrag ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE von Seite 11:		
<b>» WOHNLAGEN</b>		
▶ Sehr gute Wohnlage	1,96 €	
▶ Gehobene Wohnlage	0,69 €	
▶ Mittlere/einfache Wohnlage		
▶ Sehr einfache Wohnlage		-0,60 €
▶ Zentrale Lage (kombinierbar)	0,65 €	
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE:		

### ERLÄUTERUNG

Der Mietspiegel enthält eine Wohnlagenkarte, in der die Lagen farblich gekennzeichnet sind.

Auskünfte zu Wohnlagen erteilt das Amt für Wohnungswesen, Tel.: (069) 212 – 47316

Im Internet ist die Wohnlagenkarte unter der Adresse [geoinfo.frankfurt.de](http://geoinfo.frankfurt.de) verfügbar.

ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE:	
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE:	-
SUMME ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE aus Tab. 2	=

Bitte in TABELLE 3 auf Seite 13 eintragen.

## TABELLE 3

### Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete in € / m<sup>2</sup> und Monat

Übertrag aus <b style="color: red;">TABELLE 1</b> <i>Basis-Nettomiete</i>	+€	
Übertrag aus <b style="color: red;">TABELLE 2</b> <i>Zuschläge abzüglich Abschläge</i>	+ / - €	
<b style="color: red;">SUMME</b> <i>(ortsübliche Vergleichsmiete per m<sup>2</sup>)</i>	= €	

Erst durch das Zusammenfügen der Ergebnisse aus den **TABELLEN 1** und **2** ergibt sich der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete per m<sup>2</sup> für die jeweils zu beurteilende Wohnung.

<b>Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)</b>				
<input style="width: 100%; height: 30px;" type="text"/>	x	<input style="width: 100%; height: 30px;" type="text"/>	=	<input style="width: 100%; height: 30px; border: 2px solid red;" type="text"/>
Summe <b style="color: red;">TABELLE 3</b> in €		Wohnfläche m <sup>2</sup>		ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat

## SPANNEN

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden.

Ein Abweichen nach oben oder unten von der Summe, die sich aus **TABELLE 3** ergibt, ist daher gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird und
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters.

Andere nicht aufgeführte Merkmale (im vorbezeichneten Standard) rechtfertigen keinen zusätzlichen Spannennzu- oder -abschlag.

Der Spannennzu- oder -abschlag, der sich – wenn zutreffend – zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der **TABELLE 2** ergibt, darf insgesamt 16% der Nettomiete nicht über- bzw. unterschreiten.

## ERLÄUTERUNGEN

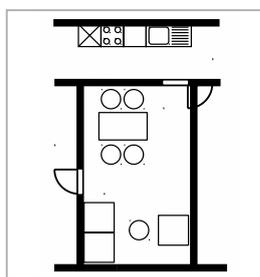
### KÜCHENGRUNDRISS:

- » **Flurküche:** Der Küchenbereich ist Teil des Flures.
- » **Separate Küche:** Die Küche ist ein separater – mit einer Tür abgeschlossener oder abschließbarer – Raum.
- » **Integrierte Küche im Wohnraum:** Küchenbereich, der im Wohnraum eindeutig verortet ist (z.B. durch grundrissmäßige Abgrenzungen wie Nischen, Brüstungen, Theken o.ä. oder durch Fliesenspiegel an der Wand oder durch Bodenbelagswechsel) und die Größe eines üblichen separaten Küchenraumes hat und über Wasser-, Abwasser- und Gas- oder Starkstromanschluss verfügt.
- » **Kochgelegenheit/Kochnische im Wohnraum:** Küchenbereich im Wohnraum, der mindestens eine der drei Bedingungen für die integrierte Küche im Wohnraum nicht erfüllt.

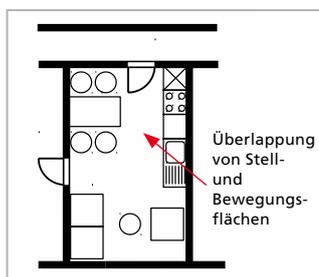
Beispiele für

- Flurküche
- Kochgelegenheit
- Kochnische – hier erfolgt der Abschlag

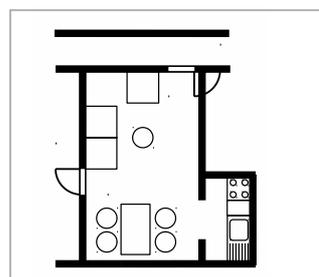
Beispiele für Küchenformen ohne Abschlag



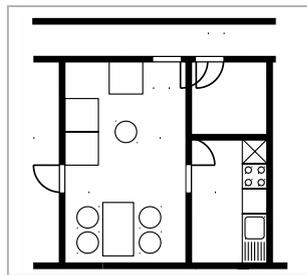
Flurküche



Kochgelegenheit / Küchenzeile ohne die Größe einer separaten Küche



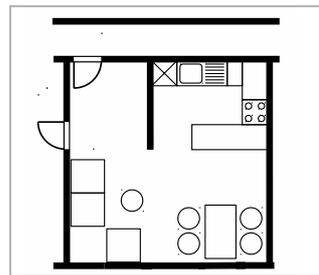
Kochnische im Wohnraum ohne die Größe einer separaten Küche



Separate Küche



Integrierte Küche / Küchenzeile mit der Größe einer separaten Küche



Integrierte Küche mit Größe einer separaten Küche und grundrissmäßiger Trennung

### ALTBAUGERECHT GETEILTE FENSTERFLÜGEL:

Typischerweise zweiflügelige Fenster mit separatem Oberlicht (T-Teilung) oder geteiltem Oberlicht (Viertelung). Die Flügel müssen separat zu öffnen sein. Einflügelige Lösungen sind bei schmalen Fenstern möglich, wenn die Fensterteilung in der Wandkonstruktion angelegt ist. Das Material der Fenster spielt bei diesem Zuschlag keine Rolle. (Typische Rahmengenometrie von Fenstern, um die konstruktions- und herstellungsbedingte Beschränkung der maximalen Glasscheibenformate in der Gründerzeit bei gleichzeitig großer Raumhöhe zu lösen.)



T-Teilung



Fensterteilung durch Wandkonstruktion



Keine altbaugerechte Fensterteilung

## HILFEN UND ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

<b>MIETRECHTLICHE BERATUNGSTELLE BEIM AMT FÜR WOHNUNGSWESEN DER STADT FRANKFURT AM MAIN</b>	<p>📍 Adickesallee 67–69 60322 Frankfurt am Main</p> <p>☎ Terminvereinbarung: (069) 212 – 40046 Telefonische Beratung: (069) 212 – 34711 (Di + Fr 8.30 – 12.00 Uhr)</p> <p>🌐 <a href="http://wohnungsamts.frankfurt.de">wohnungsamts.frankfurt.de</a></p> <p>✉ <a href="mailto:mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de">mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de</a></p>
---	--

Die folgenden Vereinigungen sind in der Mietspiegelkommission vertreten und beraten ihre Mitglieder:

<b>VEREINIGUNG DER HAUS-, GRUND- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER FRANKFURT AM MAIN E. V.</b>	<p>📍 Grüneburgweg 64 60322 Frankfurt am Main</p> <p>☎ (069) 959291-0 📠 (069) 959291-11</p> <p>🌐 <a href="http://haus-grund.org">haus-grund.org</a></p> <p>✉ <a href="mailto:willkommen@haus-grund.org">willkommen@haus-grund.org</a></p>
<b>VEREINIGUNG DER HAUS-, GRUND- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER BERGEN-ENKHEIM U. UMGEBUNG E. V.</b>	<p>📍 Am Villaberg 4 60388 Frankfurt am Main</p> <p>☎ (06109) 3 22 14 📠 (06109) 2 28 54</p> <p>🌐 <a href="http://hausundgrund-bergen-enkheim.de">hausundgrund-bergen-enkheim.de</a></p> <p>✉ <a href="mailto:info@hausundgrund-bergen-enkheim.de">info@hausundgrund-bergen-enkheim.de</a></p>
<b>VdW SÜDWEST – VERBAND DER SÜDWEST- DEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT E. V.</b>	<p>📍 Franklinstraße 62 60486 Frankfurt am Main</p> <p>☎ (069) 970 65 01 📠 (069) 970 65-199</p> <p>🌐 <a href="http://vdwsuedwest.de">vdwsuedwest.de</a></p> <p>✉ <a href="mailto:info@vdwsuedwest.de">info@vdwsuedwest.de</a></p>
<b>DMB MIETERSCHUTZVEREIN FRANKFURT AM MAIN E. V.</b>	<p>📍 Eckenheimer Landstraße 339 60320 Frankfurt am Main</p> <p>☎ (069) 5601057-0 📠 (069) 568940</p> <p>🌐 <a href="http://mieterschutzverein-frankfurt.de">mieterschutzverein-frankfurt.de</a></p> <p>✉ <a href="mailto:info@msv-frankfurt.de">info@msv-frankfurt.de</a></p>
<b>DMB MIETERBUND FRANKFURT E. V.</b>	<p>📍 Zeil 46 60313 Frankfurt am Main</p> <p>☎ (069) 28 00 50 📠 (069) 1 31 02 82</p> <p>🌐 <a href="http://mieterbund-frankfurt.de">mieterbund-frankfurt.de</a></p> <p>✉ <a href="mailto:mieterbund-frankfurt@t-online.de">mieterbund-frankfurt@t-online.de</a></p>
<b>MIETERBERATUNG FRANKFURT E. V.</b>	<p>📍 Petterweilstraße 44 h 60385 Frankfurt am Main</p> <p>☎ (069) 45 10 86 📠 (069) 45 10 87</p> <p>🌐 <a href="http://mieterberatung-frankfurt.de">mieterberatung-frankfurt.de</a></p> <p>✉ <a href="mailto:service@mieterberatung-frankfurt.de">service@mieterberatung-frankfurt.de</a></p>
<b>MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT E. V.</b>	<p>📍 Große Friedberger Straße 16-20 60313 Frankfurt am Main</p> <p>☎ (069) 28 35 48 📠 (069) 29 63 30</p> <p>🌐 <a href="http://mhm-ffm.de">mhm-ffm.de</a></p> <p>✉ <a href="mailto:post@mhm-ffm.de">post@mhm-ffm.de</a></p>

## DIE ARBEITSBEREICHE DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN

### AMT FÜR WOHNUNGSWESEN

📍 Adickesallee 67 – 69  
60322 Frankfurt am Main  
✉ info.amt64@stadt-frankfurt.de  
🌐 wohnungsamt.frankfurt.de

### ANFAHRTSBESCHREIBUNG

🚊 RMV U1, U2, U3, U8;  
🚌 Bus 32, 64  
Haltestelle: Miquel-/Adickesallee /  
Polizeipräsidium

## WOHNEN IST UNSER THEMA

### SERVICE-CENTER

☎ (069) 212 – 3 47 42  
☎ (069) 212 – 3 79 48

Zentrale Anlaufstelle für Fragen rund um das Wohngeld, die Registrierung für und Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen und die Fehlbelegungsabgabe.

### WOHNUNGSVERMITTLUNG

☎ (069) 212 – 3 05 60

Hier werden Wohnungssuchende für geförderte Wohnungen registriert und an Wohnungsunternehmen und -eigentümer vermittelt. Eine Registrierung ist an bestimmte Voraussetzungen – u.a. das Einhalten von Einkommensgrenzen – gebunden.

### WOHNRAUMVERSORGUNG (ERWERB VON BELEGUNGSRECHTEN)

☎ (069) 212 – 7 07 00  
✉ info@schlauvermieter.de  
🌐 schlauvermieter.de

Das Amt für Wohnungswesen erwirbt von Eigentümern das Recht, für deren freie Mietwohnungen Mieter vorzuschlagen. Im Rahmen dieses Programms vermieten Eigentümer Wohnraum an weniger einkommensstarke Haushalte zu einer vergünstigten Miete und erhalten als Ausgleich attraktive Subventionen.

### WOHNGELD

☎ (069) 212 – 4 71 00  
✉ wohngeld@stadt-frankfurt.de

Die Wohngeldbehörde prüft, ob Anspruch auf einen staatlichen Miet- / Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz besteht. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen des Haushalts und der berücksichtigungsfähigen Miete.

### MIETRECHTLICHE BERATUNG

☎ (069) 212 – 4 00 46 (Terminvereinbarung)  
✉ mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de

Kostenfreie Beratung in allen mietrechtlichen Fragen, z.B. Mieterhöhung, Betriebskosten, Kündigung. (Einkommensgrenze 2.150,- € netto monatlich zuzüglich 650,- € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen).

### STABSSTELLE MIETERSCHUTZ

☎ (069) 212 – 3 77 77  
✉ mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de  
🌐 frankfurt-mieterschutz.de

Die Stabsstelle Mieterschutz unterstützt und berät Mieterinnen und Mieter, die beispielsweise wegen eines Eigentümerwechsels oder einer umfangreichen Modernisierungsankündigung Repressalien und Entmietungsszenarien für die gesamte Hausgemeinschaft befürchten. Bei beidseitiger Bereitschaft vermittelt die Stabsstelle Mieterschutz zwischen Mietern und Vermietern.

### WOHNRAUMERHALTUNG (MÄNGEL / ÜBERBELEGUNG)

☎ (069) 212 – 3 14 31  
✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de

Ist ein Hausbesitzer nicht bereit, Mängel am Haus oder in der Wohnung, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, zu beseitigen, kann das Amt die Mängelbeseitigung auf Kosten des Eigentümers veranlassen. Eine Überbelegung liegt vor, wenn in Wohnungen oder Wohnräumen weniger als 9 qm pro Person zur Verfügung stehen. Das Amt ergreift Maßnahmen, um die ordnungsgemäße Nutzung herzustellen.

### WOHNRAUMERHALTUNG (MIETPREISÜBERHÖHUNG / MAKLERVERSTÖSSE)

☎ (069) 212 – 3 14 31  
✉ wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de

Hier wird geprüft, ob Mieten überteuert sind (in der Regel bei mehr als 20 % über der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel) und es wird versucht, möglichst schon auf gutlichem Weg zu erreichen, dass der Vermieter eine entsprechende Preisreduzierung vornimmt. Auch ein Verstoß gegen das sog. „Bestellerprinzip“, überhöhte Maklergebühren sowie das Makeln ohne Auftrag stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die geahndet werden kann.

### MIETSPIEGEL / WOHNUNGSMARKTBOBACHTUNG / INNOVATIVE WOHNPROJEKTE

☎ (069) 212 – 4 73 16

Das Amt betreut die Erstellung des Frankfurter Mietspiegels, der die Richtschnur für die Feststellung der angemessenen Miete ist. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Frankfurt wird in regelmäßigen Berichten dargestellt. Ferner koordiniert das Amt städtische Unterstützungsangebote für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

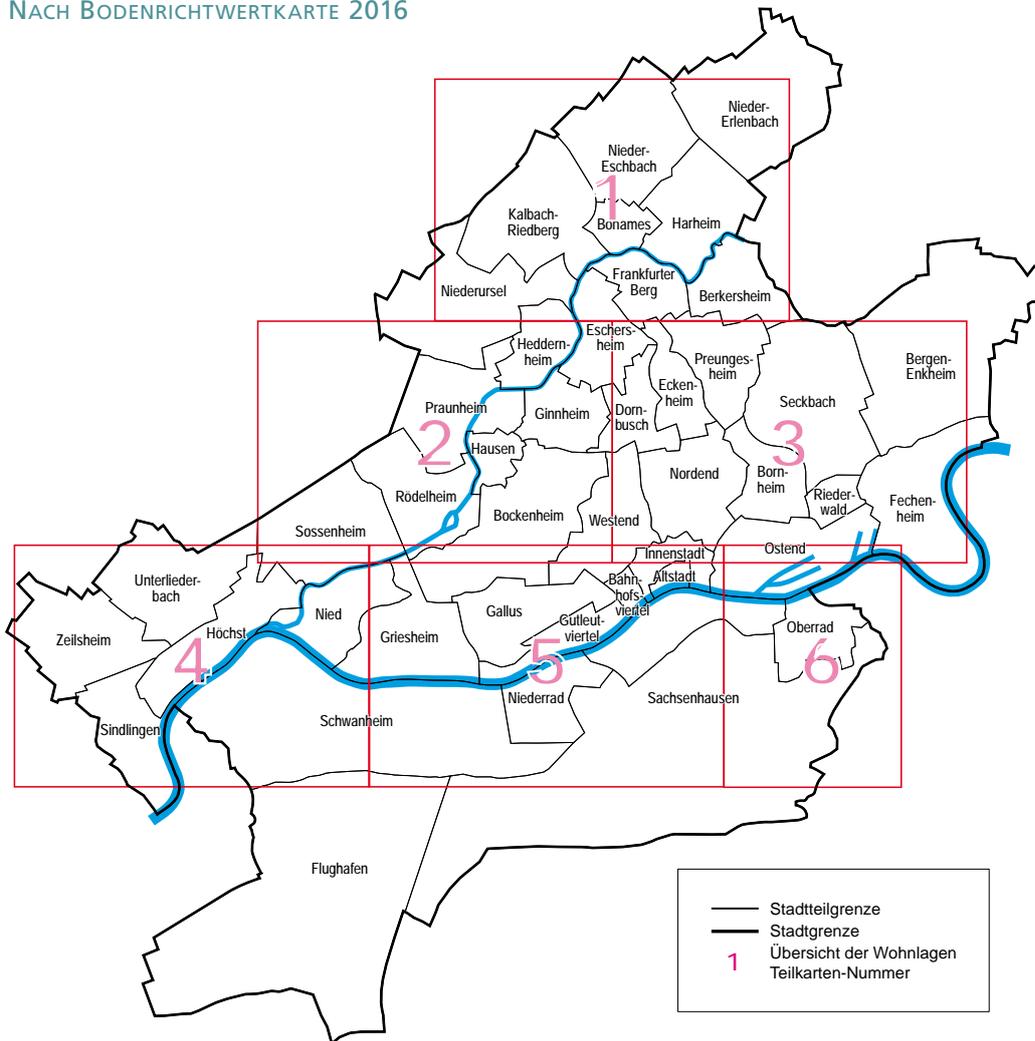
### FEHLBELEGUNGSABGABE – AUSGLEICHSABGABE

☎ (069) 212 – 7 40 00

Von Haushalten, die in Sozialwohnungen leben, aber mit ihrem Einkommen über der Einkommensgrenze liegen, wird eine Ausgleichsabgabe erhoben.

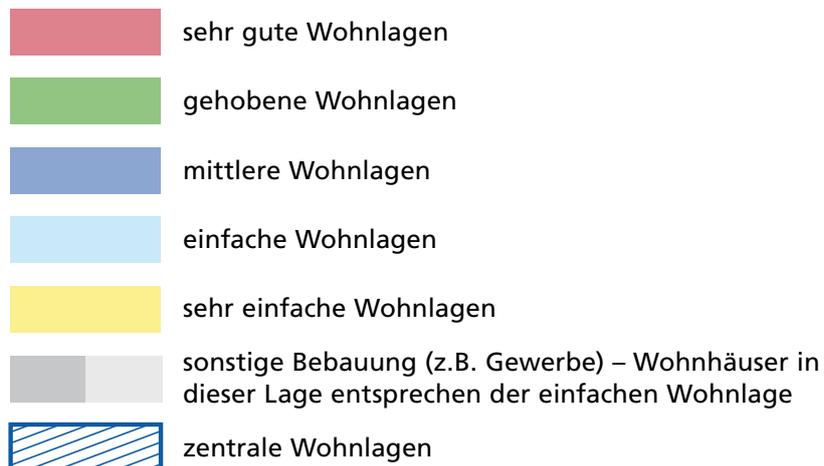
# TEILKARTEN-ÜBERSICHT WOHNLAGEN FRANKFURT AM MAIN

NACH BODENRICHTWERTKARTE 2016



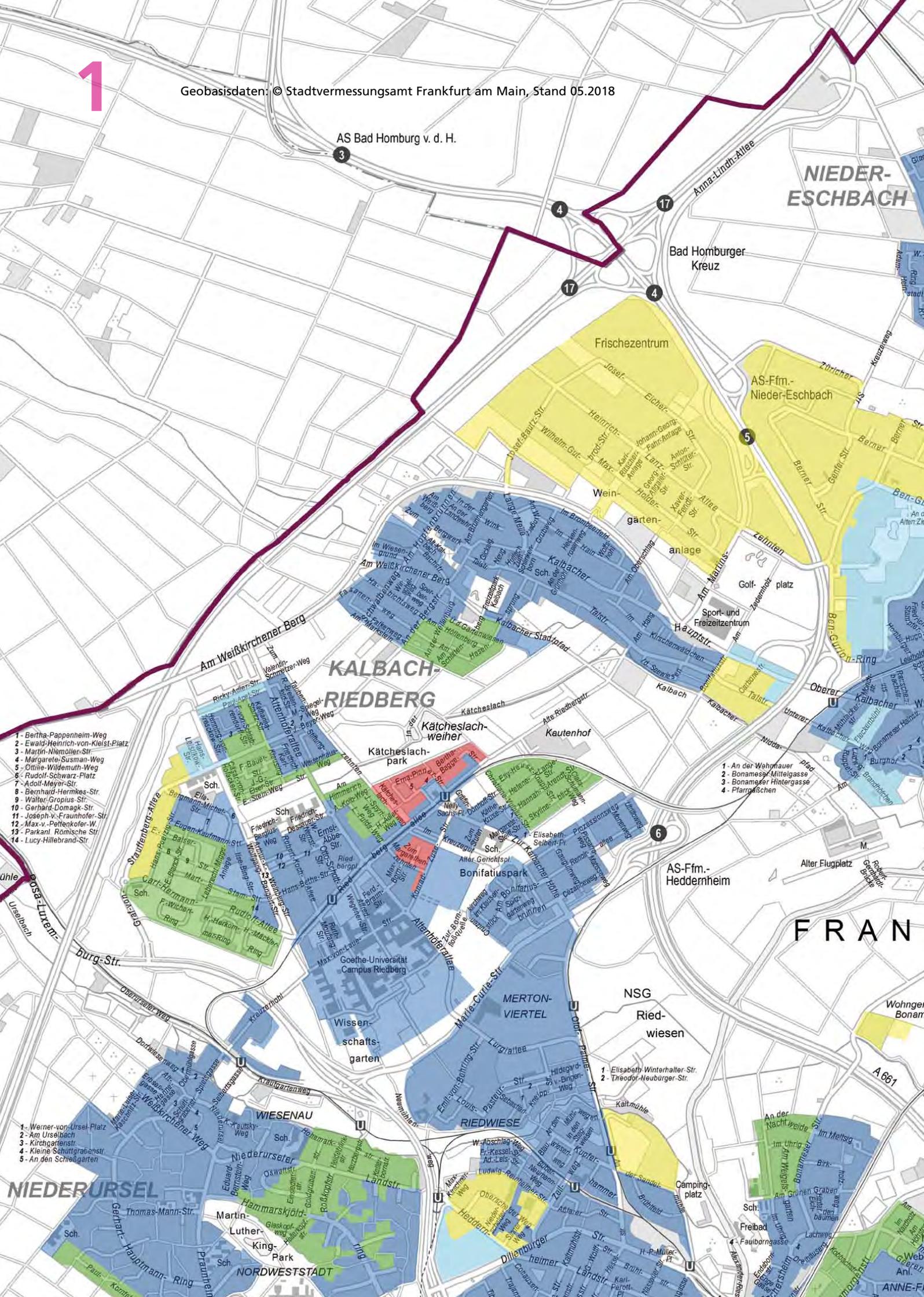
Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 05.2018  
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Quelle: Mietspiegel 2018, Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main

## ZEICHENERKLÄRUNG



1

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 05.2018



AS Bad Homburg v. d. H.

NIEDER-ESCHBACH

Bad Homburger Kreuz

Frischezentrum

AS-Ffm.-Nieder-Eschbach

KALBACH-RIEDBERG

Kätscheslach-park

AS-Ffm.-Heddernheim

FRAN

NSG Ried-wiesen

WIESENAU

NIEDERURSEL

NORDWESTSTADT

- 1 - Bertha-Poppenheim-Weg
- 2 - Ewald-Heinrich-von-Kleist-Platz
- 3 - Martin-Niemöller-Str.
- 4 - Margarete-Susman-Weg
- 5 - Ottilie-Wildemuth-Weg
- 6 - Rudolf-Schwarz-Platz
- 7 - Adolf-Meyer-Str.
- 8 - Bernhard-Hermkes-Str.
- 9 - Walter-Gropius-Str.
- 10 - Gerhard-Domagk-Str.
- 11 - Joseph-v.-Fraunhofer-Str.
- 12 - Max-v.-Pattenkofer-W.
- 13 - Parkanal, Römische Str.
- 14 - Lucy-Hillebrand-Str.

- 1 - An der Wehrmauer
- 2 - Bonameser Mittelgasse
- 3 - Bonameser Hintergasse
- 4 - Pfarrgäßchen

- 1 - Elisabeth Winterhalter-Str.
- 2 - Theodor-Neubürger-Str.

- 1 - Werner-von-Ursel-Platz
- 2 - Am Urselbach
- 3 - Kirchgartenstr.
- 4 - Kleine Schuttgrabenstr.
- 5 - An den Schneidgärten

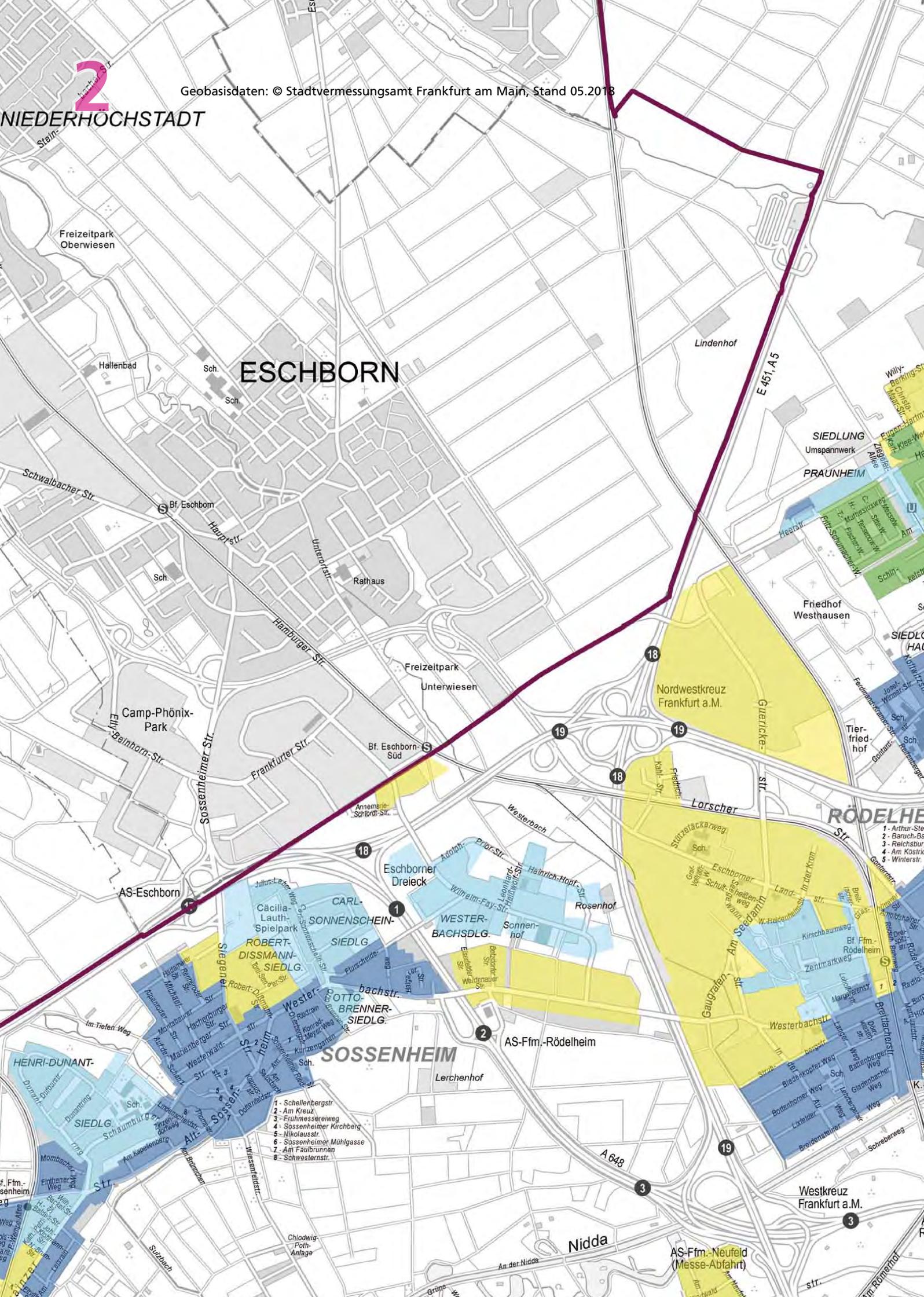
A 661

ANNE-F.



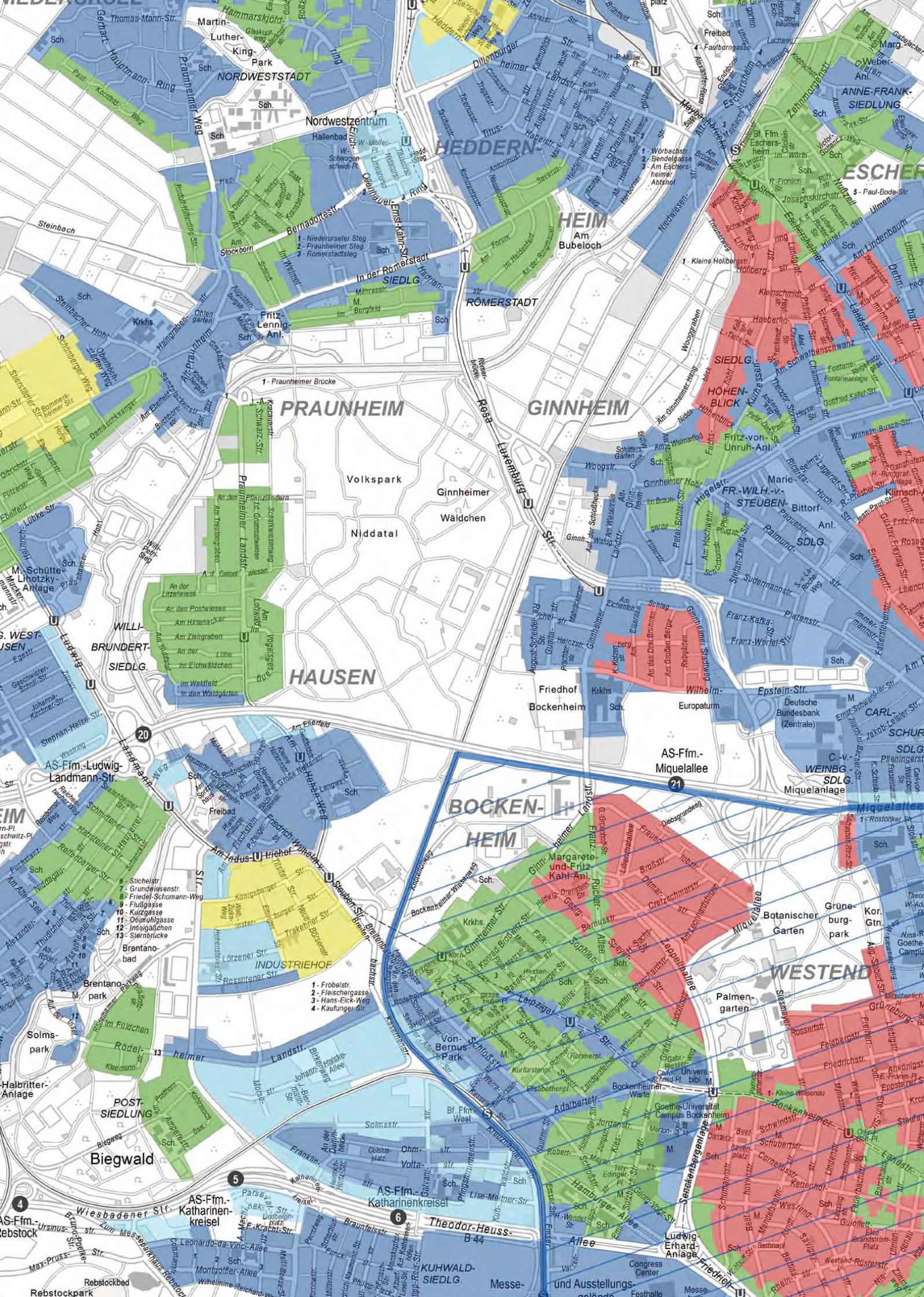
# 2 NIEDERHÖCHSTADT

## ESCHBORN



- 1 - Schellenbergstr.
- 2 - Am Kreuz
- 3 - Frühmesseroweg
- 4 - Sossenheimer Kirchberg
- 5 - Nikolaustr.
- 6 - Sossenheimer Mühlgasse
- 7 - Am Faulbrunnen
- 8 - Schwösterstr.

- 1 - Arthur-Ste
- 2 - Baruch-Be
- 3 - Reichsbur
- 4 - Am Kästr
- 5 - Winterstr.



**NORDWESTSTADT**

**Nordwestzentrum**

**HEDDERN**

**HEIM**  
Am Bubeloch

**RÖMERSTADT**

**PRAUNHEIM**

**GINNHEIM**

**HAUSEN**

**BOCKENHEIM**  
HEIM

**AS-Fm.-Miquelallee**

**WESTEND**

**WILLI-BRUNDERT-SIEDLG.**

**AS-Fm.-Ludwig-Landmann-Str.**

**INDUSTRIEHOF**

**Landstr.**

**Von-Bernus-Park**

**Schlossstr.**

**Palmen-garten**

**Biegwald**

**AS-Fm.-Katharinen-kreisel**

**AS-Fm.-Katharinen-kreisel**

**Theodor-Hauss-B 44**

**KUHWALD-SIEDLG**

**Ludwig-Erhard-Anlage**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

**AS-Fm.-Rebstock**

1 - Praunheimer Brücke

1 - Fröbelstr.

2 - Fleischergasse

3 - Hans-Eick-Weg

4 - Kaufunger Str.

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

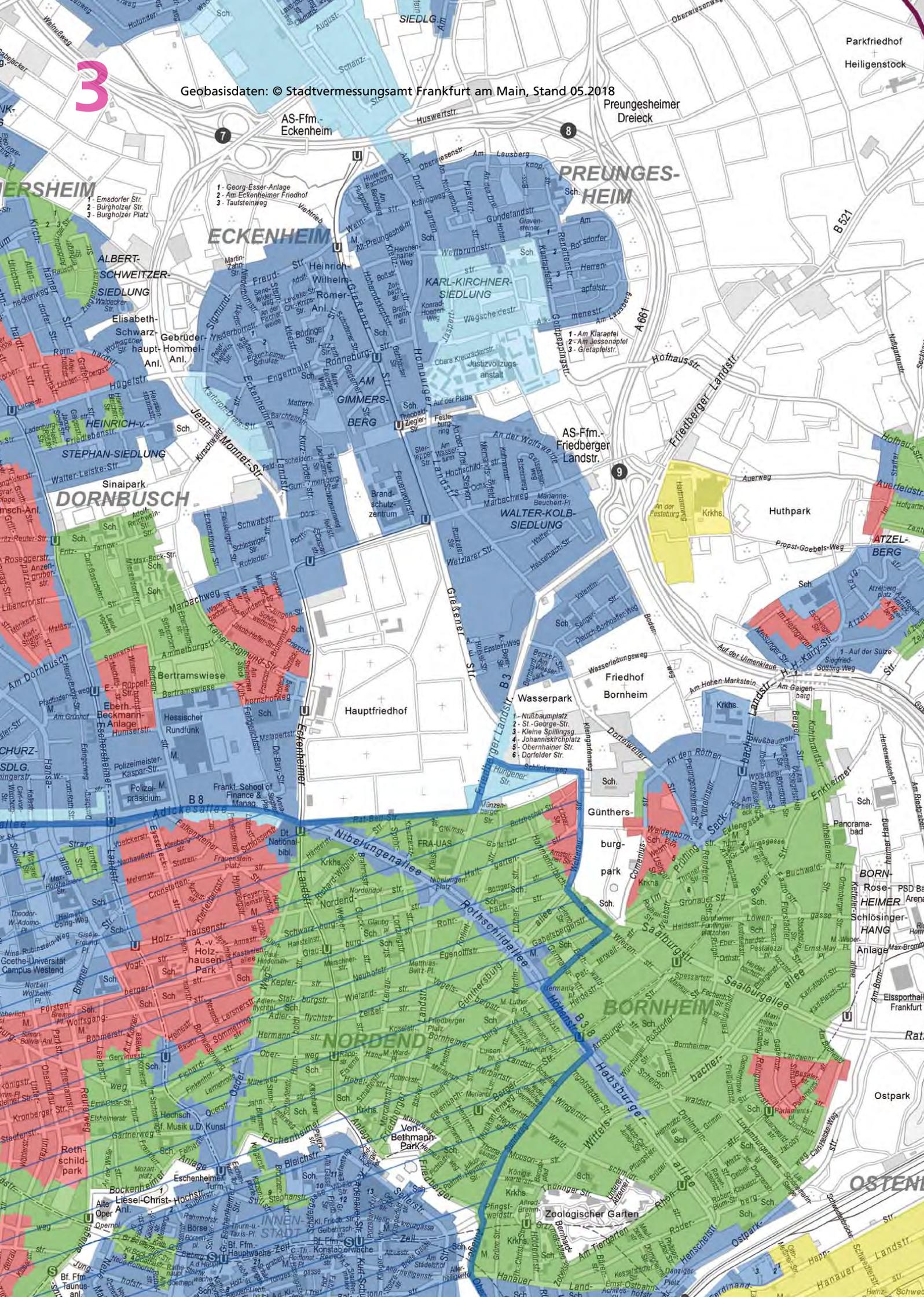
97

98

99

100

Geobasisdaten: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 05.2018



3

7

8

B 521

A 661

- 1- Emsdorfer Str.
- 2- Burgholzer Str.
- 3- Burgholzer Platz

- 1- Georg-Esser-Anlage
- 2- Am Eckenheimer Friedhof
- 3- Taufsteinweg

- 1- Am Klarapfel
- 2- Am Jessenapfel
- 3- Getapfelstr.

Sinaiapark

Hauptfriedhof

Wasserpark

B 8

B 3

B 38

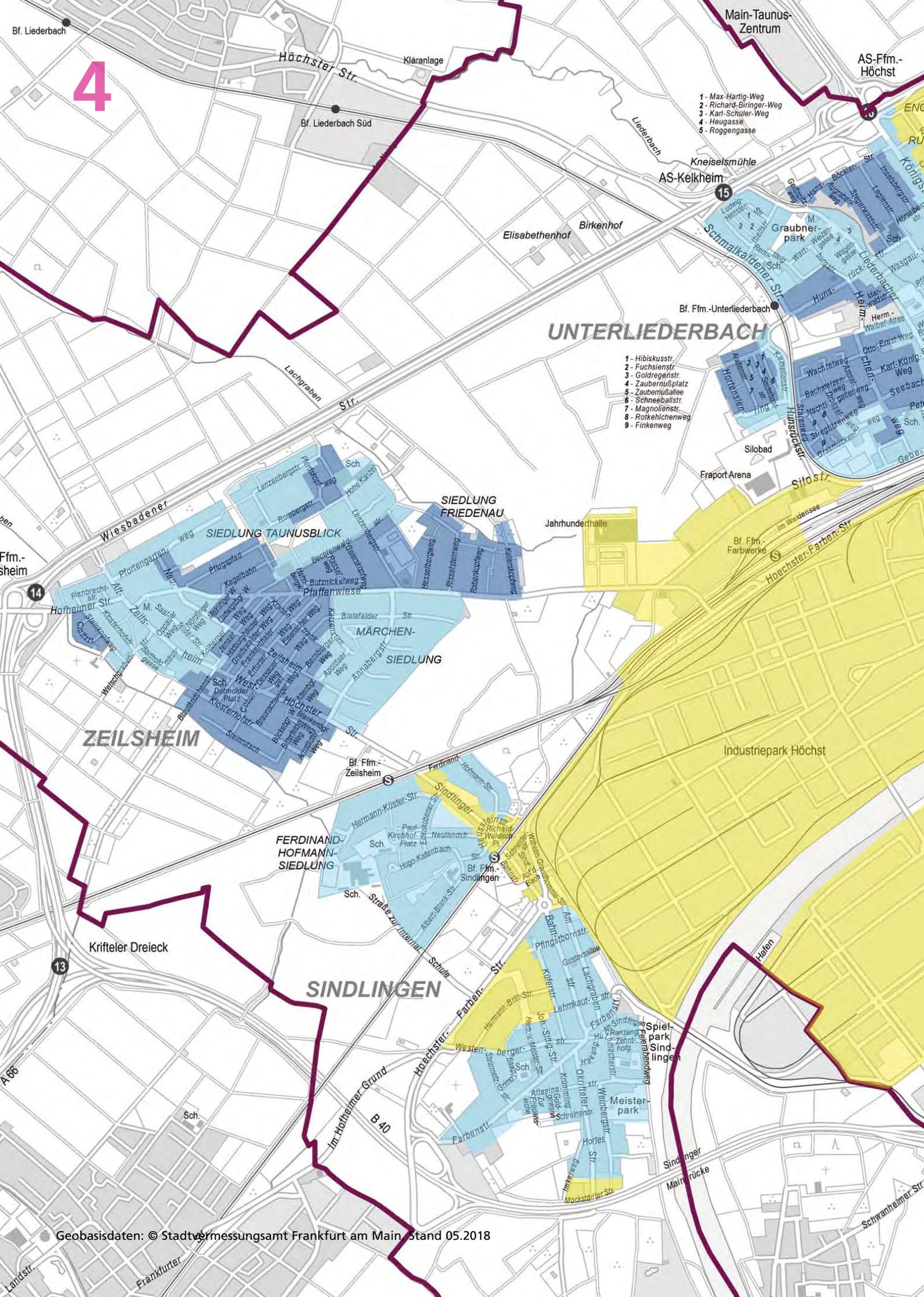
Alte Liesel-Christ-Hochstr.

Zoologischer Garten

Ostpark



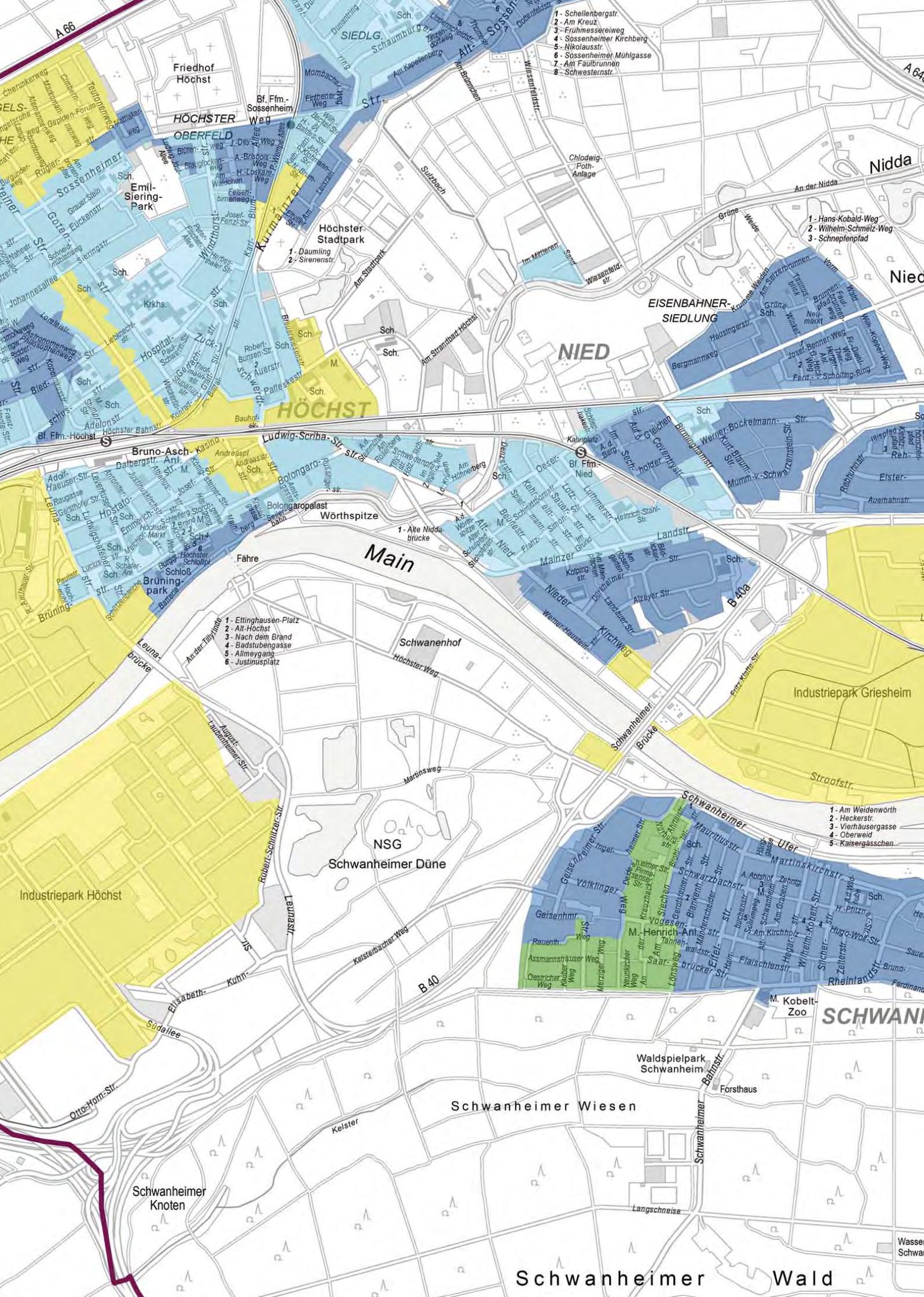
4



- 1 - Max-Hartig-Weg
- 2 - Richard-Biringer-Weg
- 3 - Karl-Schüler-Weg
- 4 - Heugasse
- 5 - Roggengasse

- 1 - Hibiskusstr.
- 2 - Fuchsienstr.
- 3 - Goldregenstr.
- 4 - Zaubernußplatz
- 5 - Schneeballstr.
- 6 - Magnolienstr.
- 7 - Rotkeilchenweg
- 8 - Finkenweg

### UNTERLIEDERBACH



Friedhof Höchst

HÖCHSTER OBERFELD

Sosseinheimer Emil-Siering-Park

Höchster Stadtpark

HÖCHST

Bruno-Asch-Anl.

Main

Wörthspitze

NSG Schwanheimer Düne

Industriepark Höchst

Schwanheimer Knoten

NIED

EISENBÄHNER-SIEDLUNG

Mainzer Nieder

Schwanheimer

Schwanheimer Wiesen

Schwanheimer Wald

Industriepark Griesheim

SCHWANHEIM

Wald

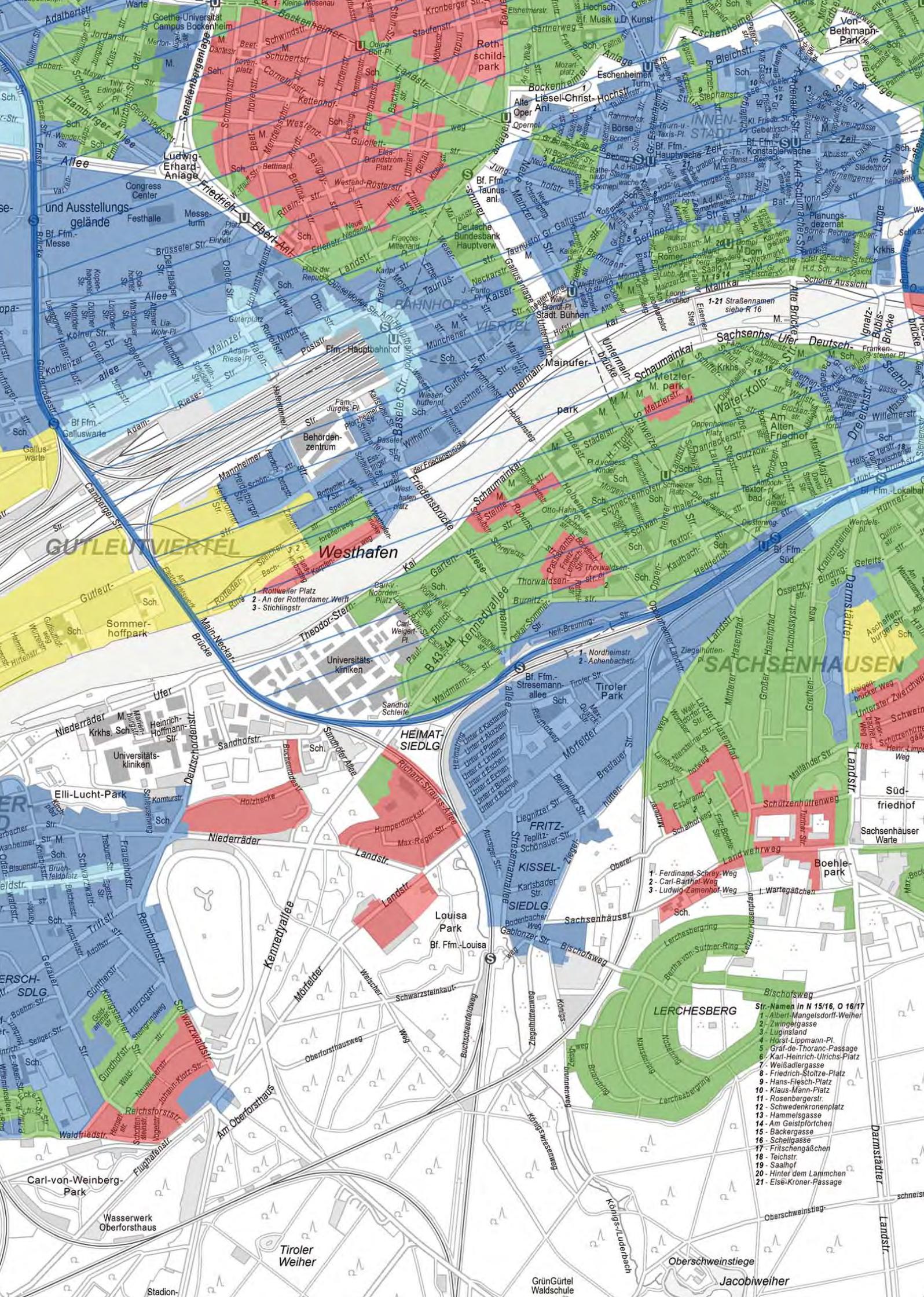
- 1 - Ettinghausen-Platz
- 2 - Alt-Höchst
- 3 - Nach dem Brand
- 4 - Badstübengasse
- 5 - Allmeygang
- 6 - Justinusplatz

- 1 - Schellenbergstr.
- 2 - Am Kreuz
- 3 - Frühmessereiweg
- 4 - Sosseinheimer Kirchberg
- 5 - Nikolausstr.
- 6 - Sosseinheimer Mühlgasse
- 7 - Am Faulbrunnen
- 8 - Schwesternstr.

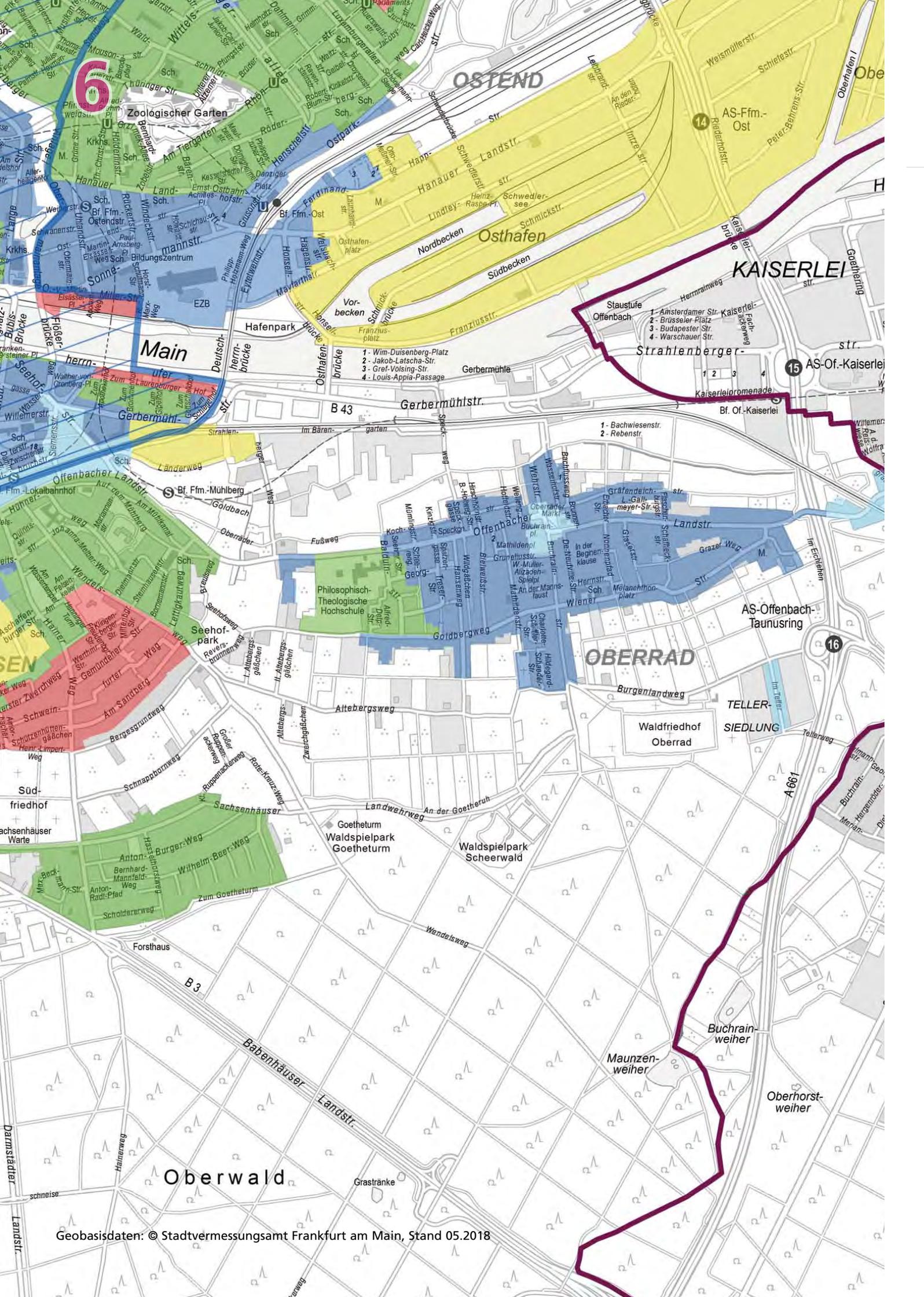
- 1 - Hans-Kobald-Weg
- 2 - Wilhelm-Schmelz-Weg
- 3 - Schneepfad

- 1 - Am Weidenwörth
- 2 - Heckerstr.
- 3 - Vierhäusergasse
- 4 - Oberweid
- 5 - Kaisergässchen





- Bischofsweg**  
Str.-Namen in N 15/16, O 16/17
- 1 - Albert-Mangelsdorff-Weitherr
  - 2 - Zwingergasse
  - 3 - Luginsland
  - 4 - Horst-Lippmann-Pl.
  - 5 - Graf-de-Thoranc-Passage
  - 6 - Karl-Heinrich-Ulrichs-Platz
  - 7 - Weidlersgasse
  - 8 - Friedrich-Stolze-Platz
  - 9 - Hans-Fleisch-Platz
  - 10 - Klaus-Mann-Platz
  - 11 - Rosenbergerstr.
  - 12 - Schwedenkronenplatz
  - 13 - Hammelsgasse
  - 14 - Am Geisptfortchen
  - 15 - Bäckergasse
  - 16 - Schellgasse
  - 17 - Fritschengäßchen
  - 18 - Teichstr.
  - 19 - Saalhof
  - 20 - Hinter dem Lammchen
  - 21 - Else-Kroner-Passage



OSTEND

KAISERLEI

OBERRAD

OBERWALD

Main

Gerbermühl

Offenbacher Landstr.

Philosophisch-Theologische Hochschule

Burgentandweg

Waldfriedhof Oberrad

TELLER-SIEDLUNG

Buchrainweiher

Maunzenweiher

Oberhorstweiher

Staufufe Offenbach

1. Amsterdamer Str. Kaiserlei

2. Brüsseler Platz

3. Budapester Str.

4. Warschauer Str.

1. Bachwiesenstr.

2. Rebenstr.

1. Gräfendiech

2. L. Galtmeyer-Str.

3. Friedrich-Schierck

4. Grazer Weg

1. In der Begonnenklause

2. Dr. Heun-Str.

3. An der Mannsfaut

4. Charlotte-Schiller-Straße

5. Hildegard-Str.

1. Wim-Duisenberg-Platz

2. Jakob-Latscha-Str.

3. Gref-Voising-Str.

4. Louis-Appia-Passage

1. Althebergsgäßchen

2. Il-Althebergsgäßchen

3. Zwerchbärggässchen

4. Altebergsweg

5. Landwehrweg

6. An der Goetheruh

7. Wandelsweg

8. Waldspielpark Goetheturm

9. Waldspielpark Scheerwald

10. Buchrainweiher

11. Maunzenweiher

12. Oberhorstweiher

13. Forshaus

14. Babenhäuser Landstr.

15. Anton-Bernhard-Mannfeld-Weg

16. Wilhelm-Bear-Weg

17. Scholdererweg

18. Hestebornstr.

19. Anton-Radt-Platz

20. Schnappbornweg

21. Ruppenackerweg

22. Robert-Kraus-Weg

23. Sachsenhäuser

24. Burgers-Weg

25. Hestebornstr.

26. Anton-Radt-Platz

27. Schnappbornweg

28. Ruppenackerweg

29. Robert-Kraus-Weg

30. Sachsenhäuser

31. Burgers-Weg

32. Hestebornstr.

## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003

### § 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 eine 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;

## BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG – BetrKV

### 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 oder
- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, **hierzu gehören** die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
- c) der 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 Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, **hierzu gehören** das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, **hierzu gehören** die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

## **6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,** hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

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

## BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG – BetrKV

- 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.

### HINWEIS

*In vielen Mietverträgen wird im Zusammenhang mit der Aufzählung der umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten Bezug genommen auf § 27 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV).*

*In diesen Fällen ist zur Feststellung der umlagefähigen Kostenarten die II. BV hinzuzuziehen.*

## Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003

### § 1 ANWENDUNGSBEREICH, BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

- 1 Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- 2 Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

### § 2 ZUR WOHNFLÄCHE GEHÖRENDE GRUNDFLÄCHEN

- 1 Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- 2 Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. **Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie**
  2. **Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.**
- 3 Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. **Zubehörräume, insbesondere:**
    - a) Kellerräume,
    - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
    - c) Waschküchen,
    - d) Bodenräume,
    - e) Trockenräume,
    - f) Heizungsräume und
    - g) Garagen,
  2. **Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie**
  3. **Geschäftsräume.**

## WOHNFLÄCHENVERORDNUNG – WoFIV

### § 3 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHE

- 1** Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- 2** Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

  - 1.** Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  - 2.** Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  - 3.** fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  - 4.** freiliegenden Installationen,
  - 5.** Einbaumöbeln und
  - 6.** nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- 3** Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

  - 1.** Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  - 2.** Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  - 3.** Türnischen und
  - 4.** Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- 4** Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

  - 1.** für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  - 2.** die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.  
Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

## § 4 ANRECHNUNG DER GRUNDFLÄCHEN

Die Grundflächen

- 1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,**
- 2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,**
- 3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,**
- 4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte**

anzurechnen.

## § 5 ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFT

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

**Aktion: Schlauvermieter.de**

**„Ich vermiete  
ganz stressfrei  
und gemeinsam  
mit der Stadt.  
Für Frankfurt.“**

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER  
VERMIETEN  
für Frankfurt.**

**Suchen Sie auch neue Mieter?  
Verkaufen Sie uns Ihr Belegungsrecht.  
Wie? Mehr Infos gibt es unter:**

**[www.schlauvermieter.de](http://www.schlauvermieter.de)**

**Telefon: 069 212 70700**

**E-Mail: [info@schlauvermieter.de](mailto:info@schlauvermieter.de)**

Sozialer Wohnraum Frankfurt  
eine Aktion der

STADT  FRANKFURT AM MAIN

  
Amt für  
Wohnungswesen



nur 49,50 €  
Jahresbeitrag

**Wir beraten Sie  
u. a. zu:**

- Ihrem Mietvertrag
- Ihrer Heiz- & Betriebskostenabrechnung
- Mängeln & Mietminderungsrechten
- Modernisierung & Schönheitsreparaturen
- Kündigungen
- Geschäftsraummiete
- Betreutem Wohnen



Herderstr. 17  
60316 Frankfurt

Tel.: (069) 46 09 49 630  
Fax: (069) 46 09 49 642

frankfurt@iv-mieterschutz.de  
www.iv-mieterschutz.de



**Damit was passiert,  
wenn was passiert.**

Sie finden uns in nahezu jeder Gemeinde in unseren SV Generalagenturen und Geschäftsstellen, bei unseren Partnern in allen Sparkassen oder über unseren Kunden-Service.

sv.de/badewanne

**SV** Sparkassen  
Versicherung



# Zarbock

## Druck geht auch grün.

Top-Druckqualität ist für uns seit über 90 Jahren selbstverständlich. Grün ist unser verantwortungsvoller Umgang mit der Umwelt. Klimaneutraler Druck und die Verwendung von FSC- und PEFC-zertifizierten Papieren gehören ebenso dazu wie die Wärmerückgewinnung aus unseren Maschinen, Ökofarben und Wasserlacke. Möchten auch Sie Ihre Printprodukte nachhaltiger gestalten? Rufen Sie uns an.

### Ihr Druckprodukt ist bei uns in besten Händen:

- **Imagebroschüren**
- **Verkaufsfolder**
- **Magazine**
- **Nachhaltigkeitsberichte**
- **und natürlich auch Geschäftsberichte, Kataloge, Präsentationsmappen ...**



069 / 42 09 03-0



**ZARBOCK**

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG  
Sontraer Straße 6 · 60386 Frankfurt am Main  
E-Mail: [info@zarbock.de](mailto:info@zarbock.de) · Web: [www.zarbock.de](http://www.zarbock.de)

# Mietrechtliche Beratung im Amt für Wohnungswesen



1970  
bis  
2020

**Wir sind für Sie da.  
Kompetent,  
serviceorientiert,  
praxisnah!**



Haben Sie Fragen zu Ihrem Mietverhältnis?  
Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren! Wir beraten Sie individuell und zeitnah.

- Wer muss die Wohnung renovieren?
- Welche Gründe rechtfertigen eine Kündigung des Mietvertrags?
- Endet das Mietverhältnis, wenn die Wohnung verkauft wird?
- Ist die Abrechnung über die Betriebskosten ordnungsgemäß?
- Wann und bis zu welchem Betrag kann die Miete erhöht werden?
- Wer muss Mängel in der Wohnung beseitigen?
- Wann greift die Mietpreisbremse?
- Was ist bei einer anstehenden Modernisierung zu beachten?
- Ist die Tierhaltung in der Wohnung erlaubt?

Terminvereinbarung  
Telefonische Beratung

☎ (069) 212-40046 – Montag bis Freitag  
☎ (069) 212-34711 – Dienstag und Freitag von 8.30 – 12 Uhr  
@ mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de  
🔗 wohnungsamt.frankfurt.de

Kostenfreie mietrechtliche Beratung für Frankfurter Bürgerinnen und Bürger mit einem monatlichen Nettoeinkommen von bis zu 2150 Euro (Haushaltsvorstand) zzgl. 650 Euro (je Haushaltsangehörige(r)), soweit sie nicht anderweitig mietrechtlich beraten/ vertreten werden. Einkommensunabhängig: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach und Auskünfte zum Mietspiegel.

# Stabsstelle Mieterschutz

## – Beratungen für Hausgemeinschaften

Die Stabsstelle Mieterschutz unterstützt Mieterinnen und Mieter, die beispielsweise wegen eines Eigentümerwechsels oder einer umfangreichen Modernisierungsankündigung Repressalien und Entmietungsszenarien für die gesamte Hausgemeinschaft befürchten.



### Die Stabsstelle Mieterschutz

- informiert über die rechtliche Situation der Mieterinnen und Mieter,
- berät zu Möglichkeiten des gemeinsamen Vorgehens einer Hausgemeinschaft,
- vermittelt an die zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung und an die Mieterschutzvereine,
- führt Mediationsverfahren zwischen Mieter- und Vermieterseite durch,
- bietet Informationsveranstaltungen zur Aufklärung der Betroffenen an,
- macht Unterstützungsangebote der Stadt bekannt.

Die Stabsstelle Mieterschutz berät Gemeinschaften von Mieterinnen und Mietern, wenn diese befürchten, die Wohnung verlassen zu müssen, weil die Mieten sich übermäßig erhöhen. Dies kann zum Beispiel in Folge einer Modernisierung stattfinden. Die Stabsstelle berät, klärt auf und unterstützt Mieterinnen und Mieter. Sie vermittelt zwischen Mietern und Vermietern.

Vereinbaren Sie einen Termin. Bei größeren Hausgemeinschaften führt die Stabsstelle Mieterschutz auch Termine vor Ort durch.

### Kontakt zur Stabsstelle Mieterschutz

☎ (069) 212-3 77 77  
@ mieterschutz.amt64@stadt-frankfurt.de  
🔗 frankfurt-mieterschutz.de



**Margraf & Partner**  
IMMOBILIENBEWERTUNG  
Real Estate Appraisal & Consulting



**HypZert**

## ANALYSE – PROGNOSE – WERTERMITTLUNG

### Die Welt der Immobilienökonomie ist unser Zuhause

Wir kennen die Immobilienmärkte seit 1996 und bieten fundierte, marktgenaue Immobilienbewertungen, unabhängig von Finanzierungs-, Transaktions- oder Vermittlungsinteressen. Zu unseren Auftraggebern zählen insbesondere Finanzinstitute, Gerichte, Steuerberater und Unternehmen. Unsere Gutachter sind öffentlich bestellt und vereidigt, HypZert/DiaZert, MRICS, LLM, Volljurist.

**ERFAHRUNG – KOMPETENZEN – ZUVERLÄSSIGKEIT**  
Fundierte Expertise, auf die Sie sich verlassen können  
Tel. 06106 666 111 [www.oliver-margraf.de](http://www.oliver-margraf.de)

- ENTWURF
- PLANUNG
- BAULEITUNG
- GUTACHTEN
- ENERGIEBERATUNG
- KFW-NACHWEIS-FÜHRUNG



NAUTZ  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
WILHELMSTRASSE 3  
65779 KELKHEIM/TS  
TELEFON 06195. 90 36 20  
WWW.NAUTZ.EU



[gegründet 1908]

[www.mieterschutzverein-frankfurt.de](http://www.mieterschutzverein-frankfurt.de)

**Zentrale Frankfurt**  
Eckenheimer Landstraße 339  
60320 Frankfurt a. Main  
info@msv-frankfurt.de



**Zentrale Frankfurt**  
069 56010570

**Zweigstelle Höchst**  
Melchiorstraße 15a  
65929 Frankfurt am Main  
hoechst@msv-frankfurt.de



**Zweigstelle Höchst**  
069 5601057-35

Größter Mieterverein in Hessen.  
Mitglied im Deutschen Mieterbund (DMB)



# MÖBUS & PARTNER

## DIE IMMOBILIENBERATER



Beratung / Gestaltung



kompetent

Vermietung



ab € 400,-

Verkauf



diskret

Liegenschaftsverwaltung



erfahren

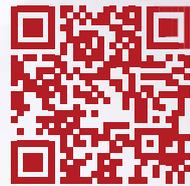
**Kontaktieren Sie uns. Wir helfen Ihnen.**

info@moebus-partner.de    Telefon: 0 69-71 67 99 40    [www.moebus-partner.de](http://www.moebus-partner.de)





„KLICKEN“  
Sie sich  
Ihre Mappe.



Präsentieren wie ein Profi.  
Mappenmeister macht's möglich.



**mappen**  
 **meister.de**

[ GEDRUCKTE QUALITÄT ZU SUPER PREISEN ]



**Wagenbach**  
 Hausverwaltung  
 Grundstücks- und Vermögensverwaltung  
 GmbH & Co. KG

**Joachim Wagenbach GmbH & Co. KG**  
 Bruchfeldstraße 16, 60528 Frankfurt am Main  
 Tel: 069-298000-10 Mail: info@j-wagenbach.de

LAUBENSTEIN  
 IMMOBILIEN  
 MANAGEMENT

Adisa & Sascha Laubenstein

**Genießen Sie Ihre Immobilie.**  
 Um alles Andere kümmern wir uns.

Neue Kräme 25 • 60311 • Frankfurt am Main  
 www.laubenstein-immobilien.de  
 info@laubenstein-immobilien.de  
 069 - 38 11 74

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt

öffentlich bestellter und vereidigter

**Sachverständiger**

für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
 Grundstücken, Mieten und Pachten

Immobilienmediator (DIA)

**SCHLOCKER** GMBH  
 SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Stephan Schlocker  
 Bad Homburg · Tel. 06172/98180-0 · www.Schlocker.de



**Bezahlbarer Wohnraum  
 für die Mitte  
 Deutschlands**

Wohnen in Frankfurt: [wohnen-in-der-mitte.de](http://wohnen-in-der-mitte.de)

UNTERNEHMENSGRUPPE  
 NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
 WOHNSTADT



**Wir sind Ihr  
 leidenschaftlicher  
 Dienstleister rund  
 um die Immobilie**

WAGNER Immobilien ist ein inhabergeführtes Unternehmen. Unsere Kernkompetenz ist die Dienstleistung rund um die Wohnimmobilie.

Für den Fall, dass Sie gerne Ihre Immobilie selbst vermarkten möchten, nutzen Sie unseren speziellen Service für die Privatverkäufer! Buchen Sie nur die Dienstleistungsbausteine, die Sie benötigen, um keine bösen Überraschungen zu erleben.

Bei uns wissen Sie vor unserer Zusammenarbeit, was wir genau für Sie tun. Damit wollen wir Ihnen auch das Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln. Und der jederzeitigen Kontrolle, was wir für Sie tun.

Das ist unser Versprechen.

- Verkauf • Vermietung
- Verwaltung • Privatverkauf

Inhaber Markus Wagner  
 Kurhessenstraße 66  
 60431 Frankfurt  
 info@wagner-immobilienprofi.de  
 www.wagner-immobilienprofi.de  
**Tel. 069 / 95 15 74 80**

**WAGNER**  
 Immobilien

ivd

# Gemeinschaftliches Wohnen

> Quartier beleben

> innovativ und nachhaltig bauen

> bezahlbares Wohnen für Generationen schaffen

> mitgestalten, mitbestimmen, gegenseitig unterstützen

# INFO BÖRSE

für gemeinschaftliches  
und genossenschaftliches  
Wohnen in Frankfurt a. M.  
und der Region

Vorträge, Diskussionen und Infostände zum gemeinschaftlichen Wohnen  
mit Wohnprojekten und Projektinitiativen aus der Region

Wohnungswirtschaft, Organisationen und Fachleute rund ums Thema

Immer Ende September in Frankfurt am Main

Eintritt frei

Mehr und aktuelle Informationen unter

➤ <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/informationsboersen>





**Müller+Co**  
Fenster und Türen

Müller+Co GmbH  
Merzhausener Straße 4 - 6  
61389 Schmitt-Brombach  
Telefon 06084 42-0

Fenster- und Türausstellungen  
Mo. - Fr. 7 - 18 Uhr und Sa. 9 - 14 Uhr

[www.fenster-mueller.de](http://www.fenster-mueller.de)



**LANGIMMOBILIEN**  
*Ihr Zuhause, unsere Aufgabe*

**SPIEGELEINWIRKUNG**

Wer hat die schönste Wohnung im ganzen Land? Ein Eigentümer kann seine Immobilie selten realistisch und objektiv betrachten. Unsere fundierte Beratung für Verkäufer und Vermieter basiert auf der genauen Analyse des aktuellen Marktgeschehens.

☎ (069) 9200 250 · [info@langimmobilien.de](mailto:info@langimmobilien.de) · [www.langimmobilien.de](http://www.langimmobilien.de)

- ENTWURF
- PLANUNG
- BAULEITUNG
- GUTACHTEN
- ENERGIEBERATUNG
- KFW-NACHWEIS-FÜHRUNG



**NAUTZ**  
INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTUR

NAUTZ  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
WILHELMSTRASSE 3  
65779 KELKHEIM/TS  
TELEFON 06195. 90 36 20  
[WWW.NAUTZ.EU](http://WWW.NAUTZ.EU)



**wohnraum**  
immobilien

**Sie wollen verkaufen?**  
Wir sind Ihr kompetenter und zuverlässiger Partner!

**Sie wollen vermieten?**  
Lassen Sie sich Ihr persönliches Angebot machen!

Für Sie **stressfrei** und **zuverlässig**.  
Lassen Sie sich von uns **kostenfrei** zu Ihrer Immobilie beraten!

☎ 069 - 66 77 88 001    ✉ [kontakt@wohnraum-team.de](mailto:kontakt@wohnraum-team.de)  
wohnraum-immo GmbH • HRB 48716



**Sicherheit & Vorsorge  
Auf den Punkt**

**Damit was passiert,  
wenn was passiert.**

**Was auch kommt,  
wir sind für Sie da.**

**SV Service-Center Frankfurt  
Thomas Hanke & Team**  
Walther-von-Cronberg-Platz 6 / Colosseo  
60594 Frankfurt am Main  
Tel. 069 530886-02  
Fax 069 530886-03

[www.sv-ffm.de](http://www.sv-ffm.de)



**Sparkassen  
Versicherung**



# FRANKFURT FÜR MEHR METER<sup>2</sup>

Mit **Frankfurt Fairmieten** wird das Wohnen in der Stadt für Haushalte mit mittlerem Einkommen bezahlbar. Damit stärkt die Stadt Frankfurt die Nachbarschaften und das Miteinander unserer vielfältigen Stadtgesellschaft.

**FRANKFURT-FAIRMIETEN.DE**  
Code scannen und informieren.



# HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

HEIKO GLATZ

T 069 788.088.070  
F 069 788.088.077  
E mail@wertermittlung.de  
I wertermittlung.de

Meisengasse 9  
60313 Frankfurt am Main

**Biis**



**Wir sind Ihr  
leidenschaftlicher  
Dienstleister rund  
um die Immobilie**

WAGNER Immobilien ist ein inhabergeführtes Unternehmen. Unsere Kernkompetenz ist die Dienstleistung rund um die Wohnimmobilie.

Für den Fall, dass Sie gerne Ihre Immobilie selbst vermarkten möchten, nutzen Sie unseren speziellen Service für die Privatverkäufer! Buchen Sie nur die Dienstleistungsbau-  
steine, die Sie benötigen, um keine bösen Überraschungen zu erleben.

Bei uns wissen Sie vor unserer Zusammenarbeit, was wir genau für Sie tun. Damit wollen wir Ihnen auch das Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln. Und der jederzeitigen Kontrolle, was wir für Sie tun.

Das ist unser Versprechen.

- Verkauf • Vermietung
- Verwaltung • Privatverkauf

Inhaber Markus Wagner  
Kurahessenstraße 66  
60431 Frankfurt  
info@wagner-immobilienprofi.de  
www.wagner-immobilienprofi.de

**Tel. 069 / 95 15 74 80**

**WAGNER  
Immobilien**



## Anwaltskanzlei Kremer

### Christoph Kremer

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Medizinrecht

### Ekaterine Kavtaradze

Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Hansaallee 23 • 60322 Frankfurt  
Telefon: 069-59 01 40 • Fax: 59 53 09  
anwaltskanzlei.kremer@email.de  
www.mietrechtsfachanwalt.com





**Haus & Grund**<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Frankfurt am Main

# Sie suchen juristischen Rat und Services rund um Ihre Immobilie?



Grafik: © iconsgraph | Adobe Stock



[www.haus-grund.org](http://www.haus-grund.org)

JETZT UNVERBINDLICH TESTEN!

## Haus & Grund – das Online-Portal für Immobilien-Eigentümer

- ✓ Passgenaue Informationen für Eigentümer
- ✓ Rechtssichere Verträge und Formulare
- ✓ Mietvertrags-Konfigurator
- ✓ Mieterhöhungen online prüfen
- ✓ Intuitive Bedienung
- ✓ Sichere Daten

