



WOHNEN IST UNSER THEMA

Mietspiegel 2010

AMT FÜR WOHNUNGSWESEN
FRANKFURT AM MAIN



Schutzgebühr 3,00 €



Die Europastadt Frankfurt - das Finanzzentrum, der Verkehrsumschlagplatz, die kleinste Metropole der Welt. Wer an die Stadt am Main denkt, denkt an Flughafen, Paulskirche, Goethe und Frankfurter Würstchen, an Börse, Buchmesse und Skyline. Frankfurt ist eine Metropole im Kleinformat - und gerade das macht die Stadt am Main so lebenswert! Denn hier ist man am Puls der Zeit, aber nicht im Stress der Megastädte. Der Frankfurter GrünGürtel z.B. ist ein grüner Freiraum rund um den Kern von Frankfurt am Main.

Und das Thema Klimaschutz wird in Frankfurt am Main besonders ernst genommen: Frankfurt hält eine Spitzenposition im Bau von Wohnungen im Passivhaus-Standard. Aber auch Mieterinnen und Mieter können durch bewussten Umgang mit Wasser, Strom und anderen Energieträgern dazu beitragen, dass Frankfurt auch weiterhin lebens- und lebenswert bleibt; zudem können sie damit ihre Nebenkosten verringern.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main
Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

© Alle Rechte vorbehalten

GESTALTUNG

Designbüro Dorothea Hess | nachhaltig gestalten
www.hessdesign.de

PAPIER

Engagement bei der CO₂-Reduzierung durch die Papierwahl:
Tauro ist ein Naturpapier aus Durchforstungsholz aus der
Region und u. a. aus dem Frankfurter Stadtwald. Das regionale
Holz mindert die CO₂-Emissionen bei der Anlieferung.

BILDNACHWEIS

© Amt für Wohnungswesen

DRUCK

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG,
Frankfurt am Main | www.zarbock.de
Der Mietspiegel wurde klimaneutral gedruckt.



Der *Mietspiegel 2010* läuft vom 01.06.2010 bis zum 31.05.2012.



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



Anfang 2010 wurden ca. 3.500 Frankfurter Haushalte für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels zu ihren Mieten und Nebenkosten befragt. Ergänzt wurde diese Erhebung durch eine schriftliche Vermieterbefragung. Mein besonderer Dank gilt diesen Frankfurter Bürgerinnen und Bürgern, die sich der Mühe unterzogen haben, den umfangreichen Fragebogen zu beantworten.

Das erhobene Datenmaterial wurde in einem aufwendigen wissenschaftlichen Verfahren ausgewertet und liegt Ihnen nun als qualifizierter Mietspiegel vor. Die Datenerhebung und -analyse erfolgte durch das Institut InWIS Forschung & Beratung GmbH Bochum und Foerster & Thelen Marktforschung Feldservice GmbH. Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch die in der Mietspiegelkommission vertretenen Verbände der Mieter und Vermieter begleitet. Für deren zeitaufwendige Unterstützung bedanke ich mich.

Mit dem Mietspiegel können Sie für fast alle frei finanzierten Wohnungen in Frankfurt am Main die ortsübliche Miete ermitteln. Er verschafft Ihnen damit eine Marktübersicht und macht das Mietpreisgefüge transparent.

Der Magistrat hatte, vor dem Hintergrund des Ziels der nachhaltigen Energieeinsparung und des erheblichen Anstieges der Energiepreise, das InWIS Institut beauftragt, den Einfluss der Energieeffizienz der Wohngebäude auf den Mietpreis zu prüfen. Das Ergebnis wurde in Form zweier neuer Zuschlagsmerkmale in den neuen Mietspiegel aufgenommen.

Soweit Sie Fragen zum Mietspiegel haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen. Mitglieder der Verbände der Mieter und Vermieter wenden sich bitte an ihren jeweiligen Verband. Die Adressen finden Sie unter dem Abschnitt „**Hilfen und Informationen**“ auf Seite 13 des Mietspiegels. Auf Seite 14 des Mietspiegels werden Sie über die weiteren Aufgaben und Angebote des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt informiert.

Mit freundlichen Grüßen

Edwin Schwarz
Stadtrat - Dezernent für Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz

Der Mietspiegel 2008 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main nach dem Stand vom 01.06.2008 trat mit dem 31.05.2010 außer Kraft.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main hat mit mehrheitlicher Zustimmung der Mietspiegelkommission, in der vertreten sind:

- | 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 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 (Geschäftsstelle) (ohne Stimmrecht)

den nachfolgenden Mietspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Frankfurt am Main nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Dem Mietspiegel zugestimmt haben die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main, die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung, ein Vertreter des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, die Mieterberatung Frankfurt am Main sowie das Amt für Wohnungswesen. Abgelehnt haben den Mietspiegel ein Vertreter des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt. Die übrigen Kommissionsmitglieder haben sich der Stimme enthalten.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Springorumallee 5, 44795 Bochum. Die Stichproben wurden von der Foerster & Thelen Marktforschung Feldservice GmbH, Stühmeyerstr. 16, 44787 Bochum, erhoben.

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt am Main. Er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d 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 in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. 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 ist dem Mieter in Textform im Sinne des § 126 b 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 betreffende Wohnung zutreffen, sind auch dann dem Mieter mitzuteilen, wenn die Mieterhöhung sich auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Die in der **TABELLE 2** aufgeführten Basismieten sind Nettomieten pro m² 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 1** 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 1** 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 Hauswerts, 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 WOHLNLAGEN

Der Mietspiegel weist verschiedene Wohnlagen auf. Zu den bisherigen Wohnlagen, die auf den Bodenrichtwerten beruhen, sind zwei weitere Lagen im Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Bereich hinzugekommen. Die Analyse der erhobenen Daten ergab, dass in diesen Bereichen die bisherige Lage-

einwertung nicht mehr ausreichte, um die Mietentwicklung zutreffend zu erfassen.

Für Erläuterungen zur Wohnlage ist das Amt für Wohnungswesen zuständig. Zur Bewertung nach der Bodenrichtwertkarte erteilt die beim Stadtvermessungsamt angesiedelte **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft (Tel. 212-36781)**. Weitere Adressen und Telefonnummern befinden sich im Anhang am Ende des Mietspiegels.

HINWEISE

Das dem Mietspiegel zugrundeliegende 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.
- Split-Level-Wohnungen.

Der Mietspiegel findet keine unmittelbare Anwendung auf möblierten Wohnraum. Die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnraum ist in der Weise zu ermitteln, dass der Leerraummiete anhand des Mietspiegels ein angemessener Zuschlag für die Möblierung zugefügt wird.

Bei der Erhebung der Daten wurden z.T. Interviews zu Mietverhältnissen geführt, die außerhalb des gesetzlich definierten 4-Jahres-Zeitraums lagen. Diese Daten wurden ausgefiltert und für den Mietspiegel nicht verwendet.



Tabelle 1 Betriebskosten

Die TABELLE 1 enthält Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Betriebskosten in € pro m² und Monat

	MITTELWERT	SPANNE
• Wasser/Abwasser	0,33	0,16 – 0,50
• Straßenreinigung	0,07	0,04 – 0,11
• Müllabfuhr	0,30	0,17 – 0,42
• Grundsteuer	0,20	0,09 – 0,33
• Sach- und Haftpflicht-Versicherung	0,12	0,05 – 0,18
• Schornsteinfeger (soweit nicht bei den Heizkosten)	0,04	0,01 – 0,06
• Hausbeleuchtung	0,04	0,02 – 0,06
• Aufzug	0,13	0,06 – 0,21
• Waschmaschine	0,07	0,02 – 0,09
• Hauswart	0,13	0,03 – 0,24
• Gartenpflege	0,09	0,03 – 0,14
• Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,16	0,05 – 0,24
• Schnee- und Eisbeseitigung	0,03	0,01 – 0,04
• Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,10	0,03 – 0,16
• Heizung / Warmwasser	1,09	0,36 – 1,62
• Gemeinschaftsantenne (Kosten je Wohnung)	4,25	1,00 – 6,29
• Kabelanschluss (Kosten je Wohnung)	9,30	4,86 – 13,59
• Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)	4,71	0,68 – 8,25

HINWEIS

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die im Einzelfall nicht unbeträchtlich nach oben oder unten überschritten werden 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 Spannenergebnisse angegeben.

Die ausgewiesene Spanne umfasst zwei Drittel der bereinigten Datenwerte.

6

Modernisierter Wohnraum

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualterklasse 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 Baualterklasse 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.)

▶ BEISPIELRECHNUNG ZU TABELLE 2

* Die Ermittlung von Zwischenwerten

- Die Wohnungsgröße beträgt 68 m²
- Das Baualter der Wohnung „bis 1918“

1	m ²	€
	65 m ²	6,93 €
	70 m ²	6,68 €
Differenz		0,25 € für 5 m ² - 0,05 € für 1 m ²

- Die Differenz von 65 m² zu 68 m² beträgt **3 m²**
- 3 m² x - 0,05 € = **- 0,15 €**
Dieser Wert wird von 6,93 € abgezogen, oder dazu gerechnet, je nach dem Vorzeichen des Wertes.
- Die Basis-Nettomiete für 68 m² beträgt demnach **€ 6,78/ m²**



Tabelle 2 Durchschnittliche Basis-Nettomiete

Die TABELLE 2 gibt zunächst die „Basis-Nettomiete“ nach Wohnungsgröße und Baualter wieder.

Durchschnittliche Basis-Nettomiete in € pro m² und Monat nach Wohnungsgröße und Baualter

WOHNUNGS-GRÖSSE	BAUALTER					
	bis 1918	1919 – 1957	1958 – 1968	1969 – 1984	1985 – 2001	2002 – 2009
20 m ²	14,90 €	14,62 €	14,42 €	15,21 €	16,12 €	17,18 €
25 m ²	12,60 €	12,32 €	12,12 €	12,91 €	13,82 €	14,87 €
30 m ²	11,07 €	10,78 €	10,58 €	11,37 €	12,29 €	13,34 €
35 m ²	9,97 €	9,69 €	9,49 €	10,28 €	11,19 €	12,24 €
40 m ²	9,15 €	8,86 €	8,66 €	9,45 €	10,37 €	11,42 €
45 m ²	8,51 €	8,22 €	8,03 €	8,81 €	9,73 €	10,78 €
50 m ²	8,00 €	7,71 €	7,51 €	8,30 €	9,22 €	10,27 €
55 m ²	7,58 €	7,29 €	7,10 €	7,88 €	8,80 €	9,85 €
60 m ²	7,23 €	6,95 €	6,75 €	7,54 €	8,45 €	9,50 €
* 65 m ²	6,93 €	6,65 €	6,45 €	7,24 €	8,15 €	9,21 €
* 70 m ²	6,68 €	6,40 €	6,20 €	6,99 €	7,90 €	8,95 €
75 m ²	6,46 €	6,18 €	5,98 €	6,77 €	7,68 €	8,73 €
80 m ²	6,27 €	5,99 €	5,79 €	6,58 €	7,49 €	8,54 €
85 m ²	6,10 €	5,82 €	5,62 €	6,41 €	7,32 €	8,37 €
90 m ²	5,95 €	5,67 €	5,47 €	6,26 €	7,17 €	8,22 €
95 m ²	5,82 €	5,53 €	5,33 €	6,12 €	7,04 €	8,09 €
100 m ²	5,69 €	5,41 €	5,21 €	6,00 €	6,92 €	7,97 €
105 m ²	5,58 €	5,30 €	5,10 €	5,89 €	6,81 €	7,86 €
110 m ²	5,49 €	5,20 €	5,00 €	5,79 €	6,71 €	7,76 €
115 m ²	5,39 €	5,11 €	4,91 €	5,70 €	6,61 €	7,67 €
120 m ²	5,31 €	5,03 €	4,83 €	5,62 €	6,53 €	7,58 €
125 m ²	5,23 €	4,95 €	4,75 €	5,54 €	6,45 €	7,51 €
130 m ²	5,16 €	4,88 €	4,68 €	5,47 €	6,38 €	7,44 €
135 m ²	5,10 €	4,81 €	4,62 €	5,40 €	6,32 €	7,37 €
140 m ²	5,04 €	4,75 €	4,55 €	5,34 €	6,26 €	7,31 €
145 m ²	4,98 €	4,70 €	4,50 €	5,29 €	6,20 €	7,25 €
150 m ²	4,93 €	4,64 €	4,44 €	5,23 €	6,15 €	7,20 €
Wert aus Tabelle 2						

siehe Beispielrechnung auf Seite 6 ►

2

HINWEIS

Der für die konkrete Wohnung zutreffende Wert ist der TABELLE 2 zu entnehmen und in TABELLE 4 auf Seite 12 zu übertragen.

Die "Basis-Nettomiete" für Wohnungsgrößen, die zwischen den angegebenen Werten liegen, ist durch Interpolation (Zwischenwertbildung) * - siehe Beispielrechnung auf Seite 6 - zu gewinnen. Aufgrund fehlenden Datenmaterials ist eine hinreichende Aussage über den Mietwert bei Wohnungen unter 20 m² nicht möglich. Gleiches gilt auch für Wohnungen über 150 m².

Tabelle 3 Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE

ERLÄUTERUNG

Die Zuschläge für

- ▶ Wohnungs-/ Haustyp,
- ▶ Grundrissgestaltung,
- ▶ Bad- und Sanitär-ausstattung und
- ▶ sonstige Merkmale sind nur dann gerechtfertigt, wenn sich die Wohnung insgesamt in einem ordnungsgemäßen Allgemeinzustand befindet.

TABELLE 3

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE** zur "Basis-Nettomiete" in €/ m²

Raum für die eigene Berechnung

	ZUSCHLÄGE	ABSCHLÄGE
▶ WOHNUNGSTYP		
1- Zimmer-Apartment Wohnung mit einem Wohnraum und einer integrierten Küche (kein eigenständiger Raum), Kochnische oder Kochgelegenheit		- 1,21 €
1- Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. 40 m ² oder kleiner		- 1,05 €
2-Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. 60 m ² oder kleiner		- 0,44 €
3-Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. über 90 m ²	0,58 €	
4-Zimmerwohnung mit Küche (eigenständiger Raum), Wfl. über 90 m ²	0,20 €	
Einfamilienreihenhaus größer als 90 m²	0,91 €	
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte 100 m² oder kleiner	2,00 €	
Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte größer als 100 m²	2,30 €	
▶ GRUNDRISSGESTALTUNG		
Kleinster Wohnraum 9 m² und kleiner (aber mindestens 2 m ²). Die Wohnung verfügt über mindestens 2 Wohnräume und weist eine Wohnfläche von höchstens 70 m ² auf		- 0,25 €
Kleinster Wohnraum 15 m² und größer, der größte Wohnraum ist kleiner als 30 m² Die Wohnung verfügt über mindestens 2 Wohnräume und weist eine Wohnfläche von mehr als 60 m ² auf	0,27 €	
Größter Wohnraum 30 m² und größer Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume.	0,28 €	
▶ BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG		
Ohne Badezimmer. Ein Badezimmer ist ein separater Raum der Wohnung mit Bade- oder Duschwanne. "Frankfurter Bad"; das Frankfurter Bad bezeichnet den Teil einer Wohnungseinteilung aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts, in der Badewanne bzw. Dusche in einer Nische der Küche oder des Schlafraums angesiedelt ist.		- 1,35 €
		- 0,26 €
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE (übertragen auf Seite 9)		
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE (übertragen auf Seite 9)		



Tabelle 3 Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE

TABELLE 3

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**
zur "Basis-Nettomiete" in €/ m²

Raum für die eigene Berechnung

Übertrag ZUSCHLÄGE (von Seite 8)			
Übertrag ABSCHLÄGE (von Seite 8)			
► BAD- UND SANITÄRAUSSTATTUNG			
Zwei oder mehr Badezimmer	0,45 €		
Bad ist rundum mindestens halbhoch gekachelt; bei zwei Badezimmern ist nur das besser ausgestattete zu betrachten	0,25 €		
Bad ist an der schmalsten Seite mindestens 2,00 m breit	0,27 €		
Badewanne und separate Duschwanne in einem abschließbaren Raum vorhanden	0,64 €		
Modernisiertes Bad: Bad 2002 oder später überwiegend erneuert/modernisiert, Baujahr des Gebäudes 1984 oder früher	0,22 €		
Komfortable Badausstattung: Das Badezimmer ist an der schmalsten Seite mindestens 3,00 m breit. Außerdem verfügt es über eine Eckbadewanne, Badewanne in Sonderbauform (z.B. Doppelbadewanne, freistehende moderne Wanne und/oder Rundbadewanne) oder eine Badewanne sowie eine separate Duschwanne im selben Raum. Weiterhin muss mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein: Fußbodenheizung, Badewanne mit Komfortausstattung (z.B. Luftsprudler, Massagedüsen, Whirlpoolfunktion), Doppelwaschbecken oder zweites/weiteres Waschbecken, Installationen in Vorwände integriert, Verwendung von Naturstein oder vergleichbares Material wie hochwertiger Kunststein als Zierelement (als Spritzschutz oder Dekoration), zusätzliche Spiegelflächen an den Wänden (als gestalterisches Element)	0,34 €		
► HEIZUNG, WARMWASSERVERSORGUNG, LEITUNGEN ÜBER PUTZ			
Fehlende Etagen- oder Gebäude-Zentralheizung		- 1,30 €	
Fehlende Etagen- oder Gebäude-Zentralheizung, aber: Elektroeinzelöfen; Gaseinzelöfen (mit zentraler Gasversorgung)		- 0,45 €	
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE (übertragen auf Seite 10)			
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE (übertragen auf Seite 10)			

Tabelle 3 Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE

TABELLE 3

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**
zur "Basis-Nettomiete" in €/m²

Raum für die eigene Berechnung

Übertrag ZUSCHLÄGE (von Seite 9)			
Übertrag ABSCHLÄGE (von Seite 9)			
► HEIZUNG, WARMWASSERVERSORGUNG, LEITUNGEN ÜBER PUTZ			
Keine vom Vermieter gestellte Warmwasseraufbereitung (weder innerhalb noch außerhalb der Wohnung)			- 0,60 €
Leitungen über Putz: Auf Putz liegende unverkleidete Gas- oder Heizungsleitungen in mindestens einem der Wohnräume. Kurze Zuleitungen, die die Stellfläche nicht beeinträchtigen, bleiben unberücksichtigt			
für Baualter bis 1945			- 0,26 €
für Baualter ab 1946			- 0,25 €
► BODENBELÄGE			
Überwiegend hochwertige Fußböden			
In über 50% der Wohnräume liegen Echtholzparkett, Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/ -platten, Marmorfußböden oder gleichwertige Natursteine. Das Parkett muss sich insgesamt in einem guten Zustand befinden. Der Zuschlag ist auf restaurierten Altbau nicht anwendbar.			
Baualter bis 1945	0,87 €		
Baualter 1946 bis 1977	0,59 €		
Baualter 1978 bis 2009	0,64 €		
► WEITERE MERKMALE			
Balkon/Loggia: Die Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Loggia mit einer tatsächlichen Fläche von mindestens 5m ² oder mehr	0,30 €		
Terrasse/Dachterrasse: Die Wohnung verfügt über eine Terrasse oder eine Dachterrasse	0,41 €		
Rollläden: Mindestens die Hälfte der vorhandenen Wohn-/Schlafräume ist mit manuell betriebenen Rollläden/Klappläden oder elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.	0,12 €		
Fehlender TV-/Rundfunk-Anschluss: Kein vom Vermieter gestellter und fest installierter Kabel- oder Satellitenanschluss bzw. Gemeinschaftsantenne			- 0,26 €
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE (übertragen auf Seite 11)			
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE (übertragen auf Seite 11)			



Tabelle 3 Durchschnittliche ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE

TABELLE 3

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE**
zur "Basis-Nettomiete" in €/ m²

Raum für die eigene Berechnung

Übertrag ZUSCHLÄGE (von Seite 10)					
Übertrag ABSCHLÄGE (von Seite 10)					
▶ RESTAURIERTER ALTBAU BEI BAUALTER 1918 UND FRÜHER					
Restaurierter Altbau: Das Gebäude muss 1918 oder früher errichtet worden sein und eine „Stilfassade“ aufweisen. Außerdem muss die Wohnung mindestens eines der folgenden typischen Merkmale restaurierter Altbauwohnungen aufweisen: Alte Türen mit restaurierten Altbaubeschlägen, Flügeltüren, Stuckverzierungen, Holzzierelemente an den Türen, stilgerechte Heizkörperverkleidungen.					
Es ist kein historisches, ursprüngliches Parkett verlegt und keine anderen höherwertigen Böden.	0,56 €				
Die Wohnung verfügt über historisches, ursprüngliches Parkett oder Echtholzparkett.	1,31 €				
▶ ENERGETISCHE MERKMALE FÜR GEBÄUDE MIT BAUALTER 1984 ODER FRÜHER					
Erneuerung/Modernisierung von Fenstern nach 1990 (mindestens Wärmeschutzverglasung, vorgeschrieben seit 1995, d.h. U-Wert - ursprünglich k-Wert - von ca. 1,9 und darunter)*	0,19 €				
Erneuerung/Modernisierung von Fenstern nach 1990 (s.o.) in Kombination mit Austausch des Heizungskessels nach 1995	0,44 €				
* Häufig kann der U-Wert dem Prüfstempel in der Innenseite der Verglasung entnommen werden.					
▶ WOHNLAGEN					
Innenstadtgebiet 1	1,87 €				
Innenstadtgebiet 2	1,24 €				
Sehr gute Wohnlage	1,02 €				
Gehobene Wohnlage	0,65 €				
Einfache oder sehr einfache Wohnlage				- 0,25 €	
ZWISCHENSUMME ZUSCHLÄGE					
ZWISCHENSUMME ABSCHLÄGE abziehen					

ERLÄUTERUNG

Die Innenstadtgebiete **1** und **2** sowie die Gebiete der sehr guten Lagen sind im Anhang in dem dort abgedruckten Stadtplan in **Rot**-tönen hinterlegt, die der gehobenen in **Grün**, die der mittleren in **Blau** und die der einfachen Lage in **Gelb**.

Für die mittlere Wohnlage sind weder Zu- noch Abschläge vorzunehmen.

Wohnungen an Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung erhalten keinen Lagezuschlag.

Auskünfte zu Wohnlagen erteilt das Amt für Wohnungswesen
Telefon
(069) 2 12 - 4 00 45
oder
(069) 2 12 - 3 47 03

3

SUMME ZUSCHLÄGE abzüglich **ABSCHLÄGE** aus **TABELLE 3**

HINWEIS Das Ergebnis trägt man in die **TABELLE 4** auf Seite 12 ein.

Tabelle 4 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

TABELLE 4

Durchschnittliche **ZUSCHLÄGE** und **ABSCHLÄGE** zur "Basis-Nettomiete" in €/m²

2	Übertrag aus TABELLE 2		
	Basis-Nettomiete	€	
3	Übertrag aus TABELLE 3		
	Zuschläge abzüglich Abschläge	± €	
4	Summe	= €	
	(ortsübliche Vergleichsmiete per m ²)		

Erst durch das Zusammenfügen der Ergebnisse aus **TABELLE 2** und **TABELLE 3** ergibt sich der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete per m² für die jeweils zu beurteilende Wohnung.

Ortsübliche Vergleichsmiete (Wohnung)					
4		X		=	
	Summe TABELLE 4 in €		Wohnfläche m ²		ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in €

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 4** 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 SPANNENZU- ODER -ABSCHLAG.

Der **Spannenzu- oder -abschlag**, der sich - wenn zutreffend - zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus der **TABELLE 3** ergibt, darf insgesamt **10%** der Nettomiete **nicht über- bzw. unterschreiten**.

NOTWENDIGE HILFEN UND ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Mietrechtliche Beratungstelle beim
Amt für Wohnungswesen der Stadt
Frankfurt am Main

Adickesalle 67-69
60322 Frankfurt am Main,
Tel. (0 69) 212 - 4 00 46
Fax. (0 69) 212 - 3 27 41
<http://www.wohnungsamt.frankfurt.de>
E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de

DIE FOLGENDEN VEREINIGUNGEN SIND IN DER MIETSPIEGELKOMMISSION VERTRETEN
UND BERATEN IHRE MITGLIEDER:

- ▶ Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main e.V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Tel. (0 69) 95 92 91 - 0; Fax (0 69) 95 92 91 - 11
<http://www.haus-grund.org>
E-Mail: willkommen@haus-grund.org
- ▶ Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Bergen-Enkheim und Umgebung e.V.
Am Villaberg 4
60388 Frankfurt am Main
Tel. und Fax (0 6109) 2 10 64
<http://www.haus-grund.org>
- ▶ VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main
Tel. (0 69) 9 70 65 01; Fax (069) 9 70 65 - 1 99
<http://www.vdwsuedwest.de>
E-Mail: kontakt@vdwsuedwest.de
- ▶ DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339
60320 Frankfurt am Main
Tel. (069) 5 60 10 57 - 0; Fax (0 69) 56 89 40
<http://www.mieterschutzverein-frankfurt.de>
E-Mail: info@msv-frankfurt.de
- ▶ Mieterbund Frankfurt e. V.
Zeil 43
60313 Frankfurt am Main
Tel. (0 69) 28 00 50; Fax (0 69) 1 31 02 82
<http://www.mieterbund-frankfurt.de>
E-Mail: mieterbund-frankfurt@t-online.de
- ▶ mieterberatung frankfurt e.V.
Petterweilstraße 44 h
60385 Frankfurt am Main
Tel. (0 69) 45 10 86; Fax (0 69) 45 10 87
<http://www.mieterberatung-frankfurt.de>
E-Mail: service@mieterberatung-frankfurt.de
- ▶ Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.
Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel. (0 69) 28 35 48; Fax (0 69) 29 63 30
<http://www.mhm-ffm.de>
E-Mail: post@mhm-ffm.de

DIE ARBEITSBEREICHE DES AMTES FÜR WOHNUNGSWESEN

Amt für Wohnungswesen
Adickesalle 67-69
60322 Frankfurt am Main

E-Mail: info.amt64@stadt-frankfurt.de
<http://www.wohnungsamt.frankfurt.de>



ANFAHRTSBESCHREIBUNG

- ▶ RMV U1, U2, U3, U8;
- ▶ Bus 32, 64

HALTESTELLE

Miquel-/Adickesallee /
Polizeipräsidium

WOHNEN IST UNSER THEMA

Service-Center

Tel. (0 69) 2 12 - 3 47 42
Fax. (0 69) 2 12 - 3 79 48

- ▶ Zentrale Anlaufstelle für Informationen, Beratung und Anträge zu den vom Amt angebotenen Leistungen z.B. zur Wohnungsvermittlung und für Wohngeld.

Wohnungsvermittlung

Tel. (0 69) 2 12 - 3 05 60

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

Wohngeld

Tel. (0 69) 2 12 - 4 71 00
E-Mail: wohnungswirtschaft.wohngeld@stadt-frankfurt.de

- ▶ Die Wohngeldstelle prüft, ob Anspruch auf staatliches Wohngeld / Lastenzuschuss besteht. Die Höhe des Wohngelds richtet sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen des Haushalts und der berücksichtigungsfähigen Miete.

Ausgleichsabgabe ("Fehlbelegungsabgabe")

Tel. (0 69) 2 12 - 4 71 00
E-Mail: wohnungswirtschaft.wohngeld@stadt-frankfurt.de

- ▶ Von Haushalten, die in Sozialwohnungen leben, aber mit Ihrem Einkommen inzwischen über der Einkommensgrenze liegen, wird eine Ausgleichsabgabe erhoben. Damit konnte die Stadt bisher den Bau von rd. 2.900 neuen Wohnungen fördern.

Mietrechtliche Beratungstelle

Tel. (0 69) 2 12 - 4 00 46
E-Mail: mietrechtliche-beratung@stadt-frankfurt.de

- ▶ Beratung in allen mietrechtlichen Fragen, insbesondere Mieterhöhung, Umlagen, Kündigung u.a. (Einkommensgrenze 1.650,- € netto monatlich zuzüglich 500,- € für jeden weiteren Haushaltsangehörigen).

Wohnraumerhaltung (Mängel)

Tel. (0 69) 2 12 - 3 14 31
E-Mail: wohnraumerhaltung@stadt-frankfurt.de

- ▶ Mängel am Haus oder in der Wohnung, die das Wohnen erheblich beeinträchtigen, dürfen nicht sein. Ist ein Hausbesitzer nicht bereit, die Wohnung in Ordnung zu bringen, kann das Amt, wenn nötig, die Mängelbeseitigung auf Kosten des Eigentümers veranlassen.

Wohnraumerhaltung (Mietpreisüberhöhung)

Tel. (0 69) 2 12 - 3 14 31
E-Mail: 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.

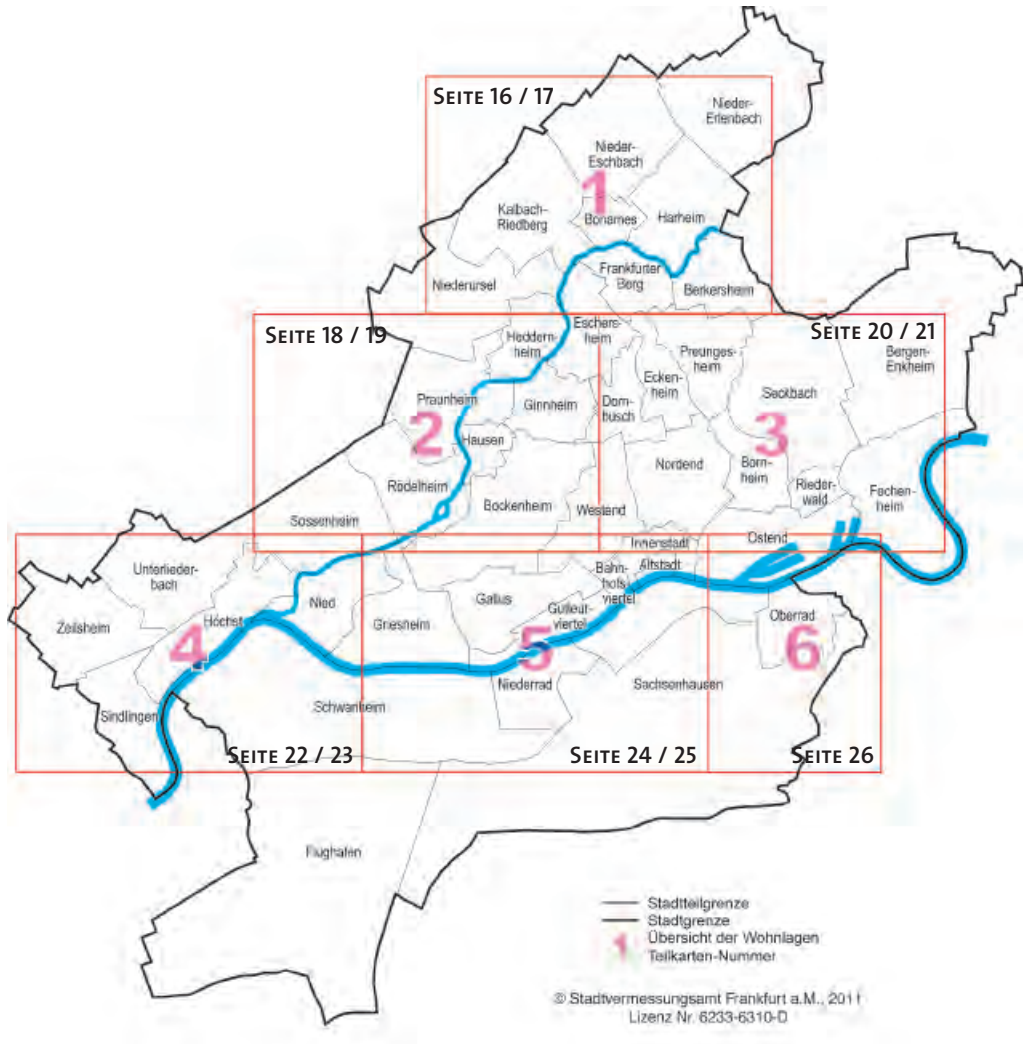
Mietspiegel / Wohnungsmarktbeobachtung

Tel. (0 69) 2 12 - 4 00 45

- ▶ 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.

TEILKARTEN-ÜBERSICHT WOHNLAGEN FRANKFURT AM MAIN

Nach Bodenrichtwertkarte 2010



LEGENDE

- Innenstadtgebiet 1
- Innenstadtgebiet 2
- sehr gute Wohnlagen
- gehobene Wohnlagen
- mittlere Wohnlagen
- einfache und sehr einfache Wohnlagen

Wohnungen an Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung erhalten keinen Lagezuschlag.

- Straßen mit besonders hoher Lärmbelastung
- sonstige Bebauung (z.B. Gewerbe) - Wohnhäuser in dieser Lage entsprechen der einfachen Wohnlage

Kartengrundlage: ©Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main 2011

1

ANN-ORTLOFF-DLUNG

HEIM

EN
Kreismühle
Anlage

AS-Bad Homburg v. d. H.

NIEDER-ESCHBACH

Bad Homburger Kreuz

AS-Ffm.-Nieder-Eschbach

KALBACH

RIEDBERG

MERTON-
VIERTEL

N.S.G. Riedwiesen

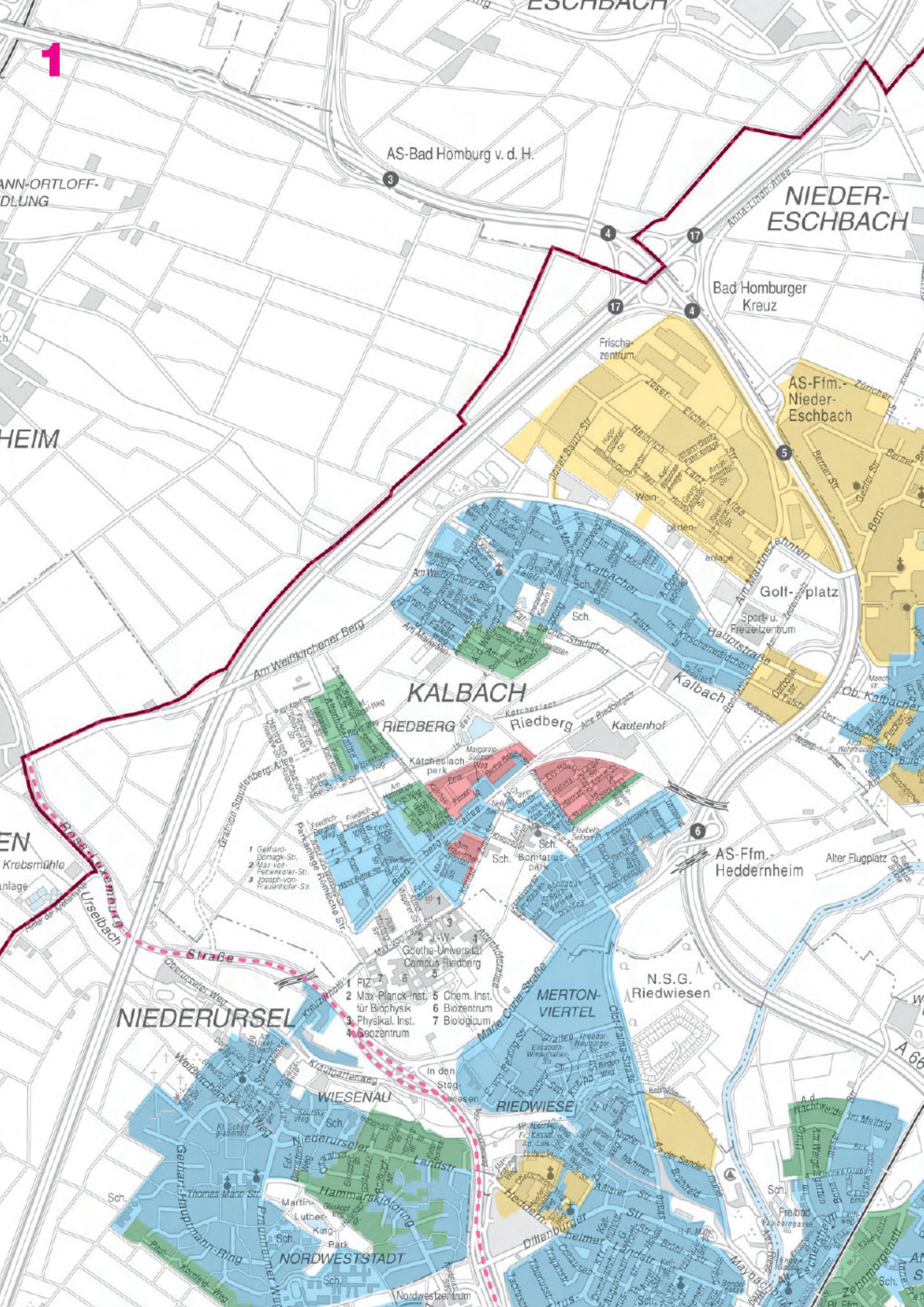
NIEDERURSEL

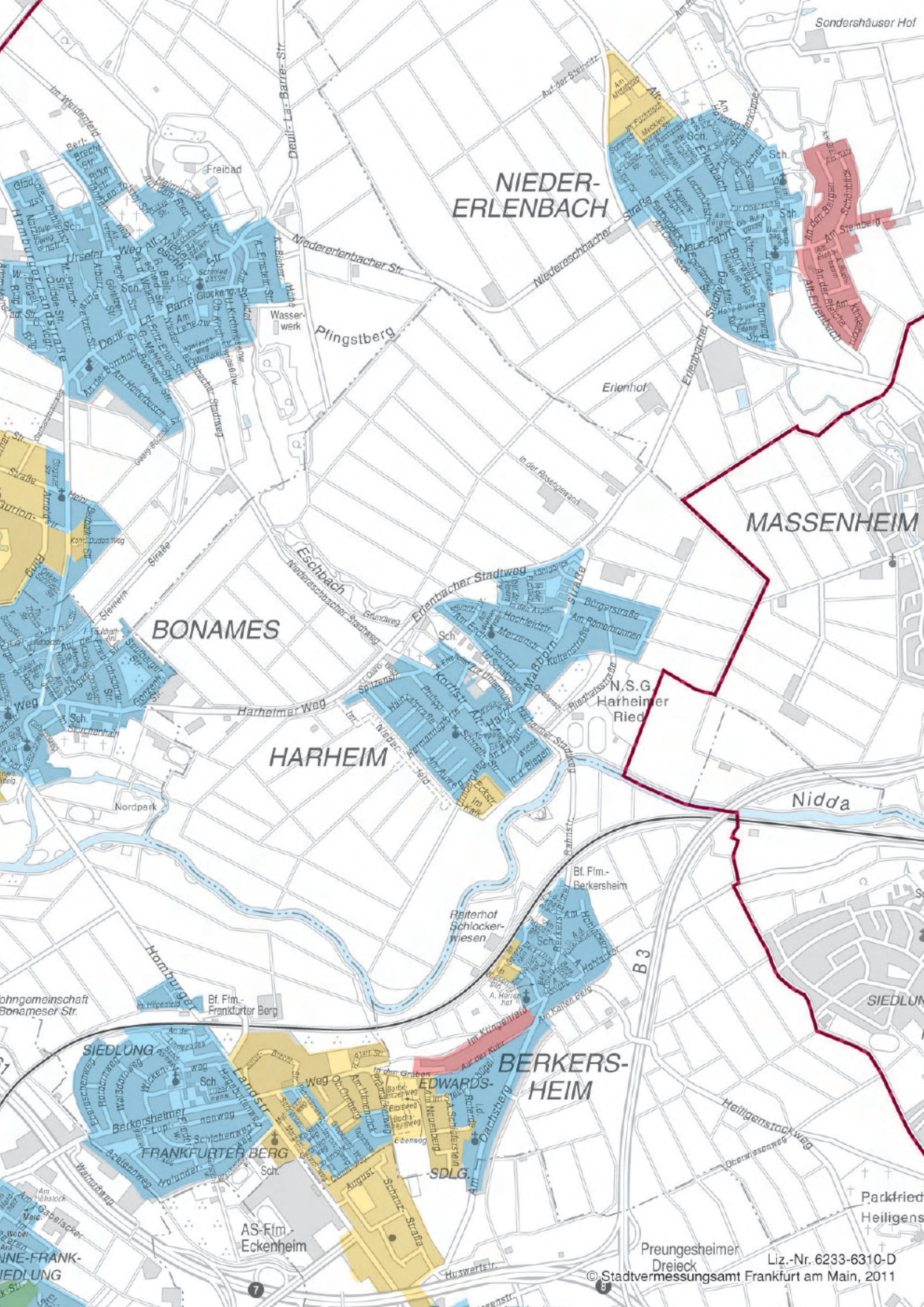
WIESENAU

NORDWESTSTADT

- 1 Gerhard-Domagk-Str.
- 2 Max-von-Pettenkofer-Str.
- 3 Joseph-von-Frauenhofer-Str.

- 1 FIZ
- 2 Max-Planck-Institut für Biophysik
- 3 Physikal. Inst.
- 4 Geozentrum
- 5 Chem. Inst.
- 6 Biozentrum
- 7 Biologikum





Sondershäuser Hof

NIEDER-ERLENBACH

BONAMES

HARHEIM

BERKERSHEIM

MASSENHEIM

Nidda

B3

SIEDLUNG

Bf. Fim-Frankfurter Berg

Bf. Fim-Berkersheim

SIEDLUNG

FRANKFURTER BERG

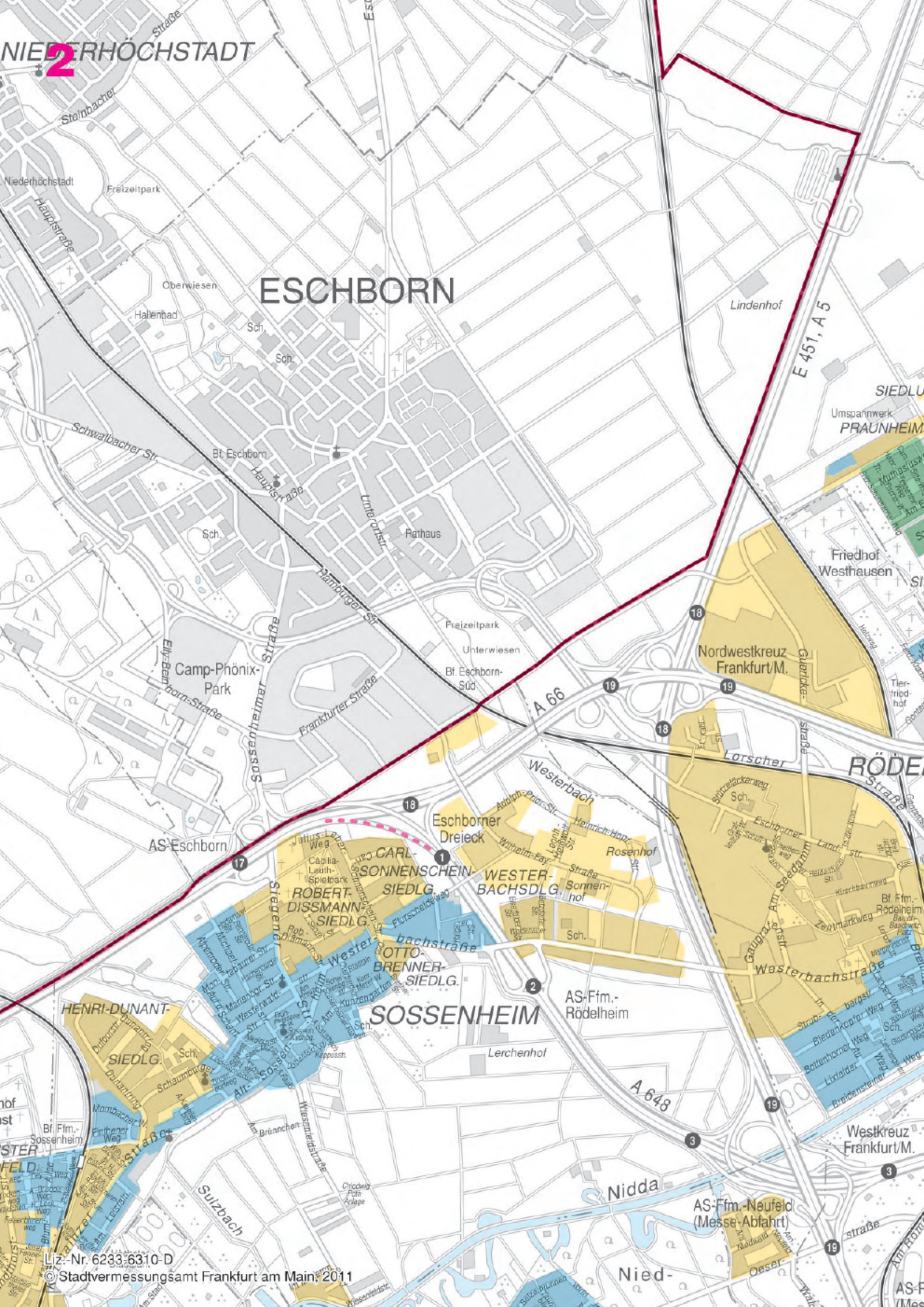
AS-Fim-Eckenheim

Preungesheimer Dreieck

Liz.-Nr. 6233-6310-D

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2011

ESCHBORN



E 451, A 5

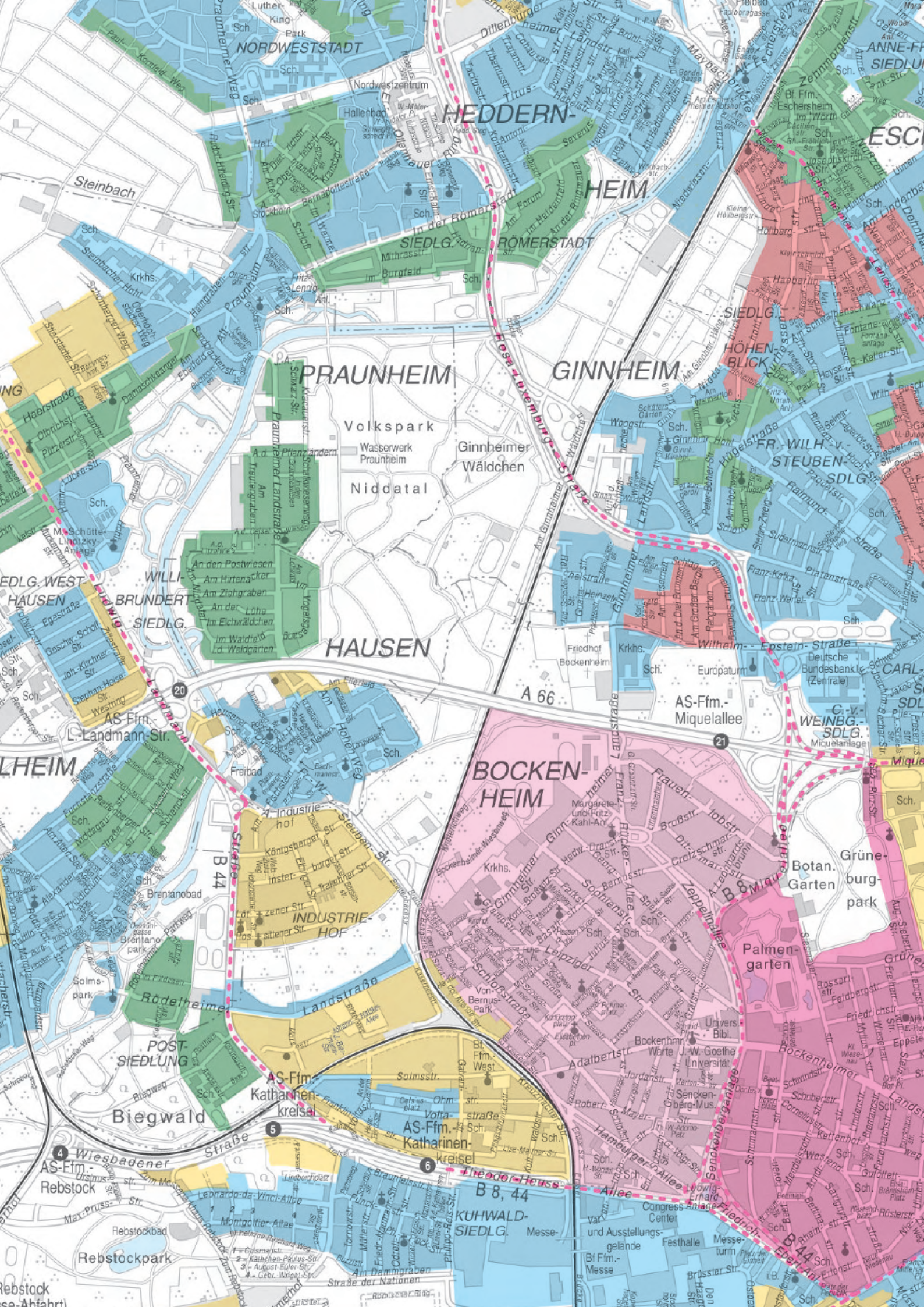
A 66

A 648

AS-Eschborn

AS-Fm.-Rödelheim

AS-Fm.-Neufeld (Messe-Abfahrt)



NORDWESTSTADT

HEDDERNHEIM

HEIM

SIEDLG. RÖMERSTADT

PRAUNHEIM

GINNHEIM

Volkspark

Ginnheimer Wäldchen

Niddatal

HAUSEN

BOCKENHEIM

Palmen-garten

Biegwald

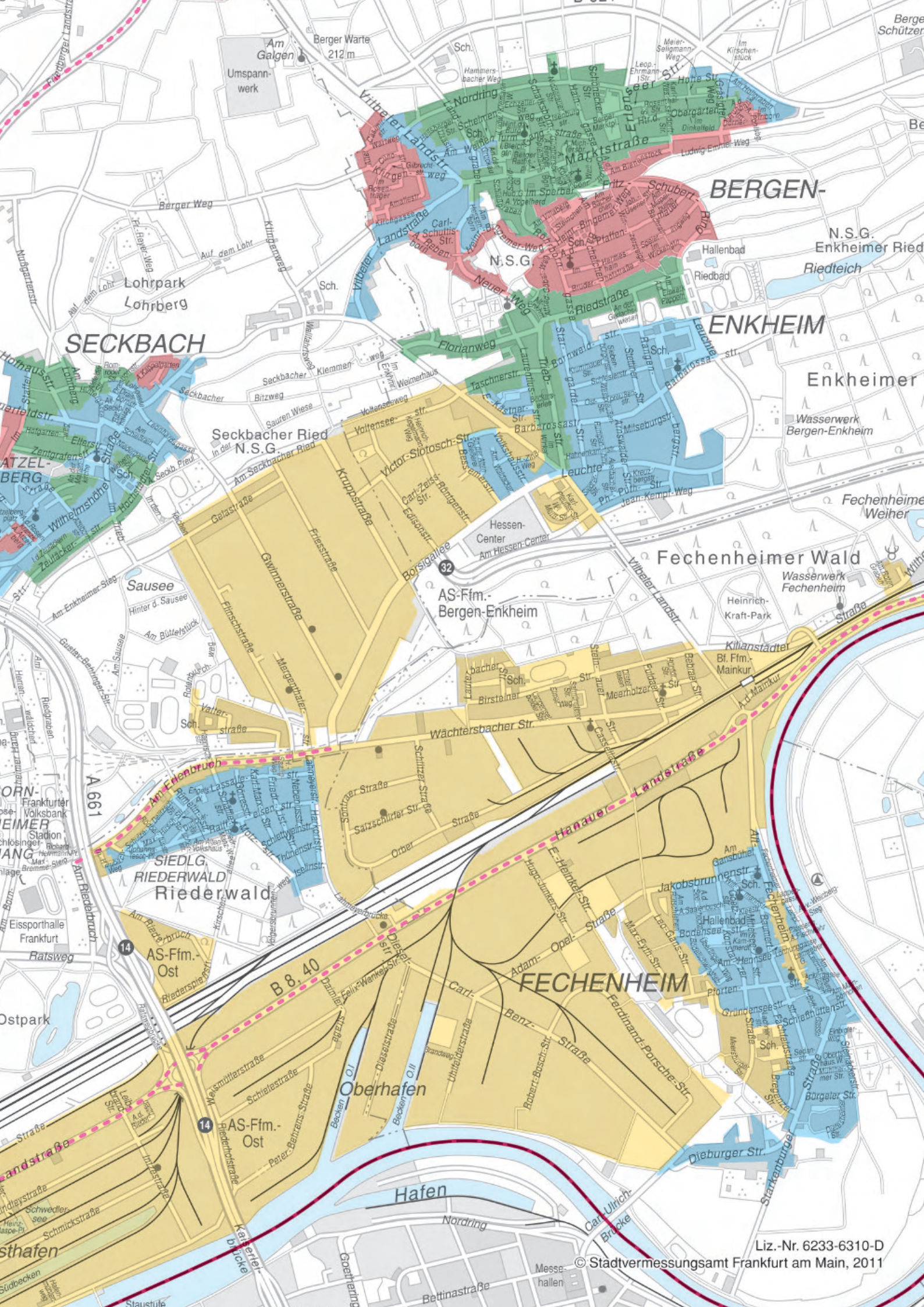
Katharinen-kreis

B 8, 44

KUHWALD-SIEDLG.

B 44





SECKBACH

BERGEN-ENKHEIM

ENKHEIM

Fechenheimer Wald

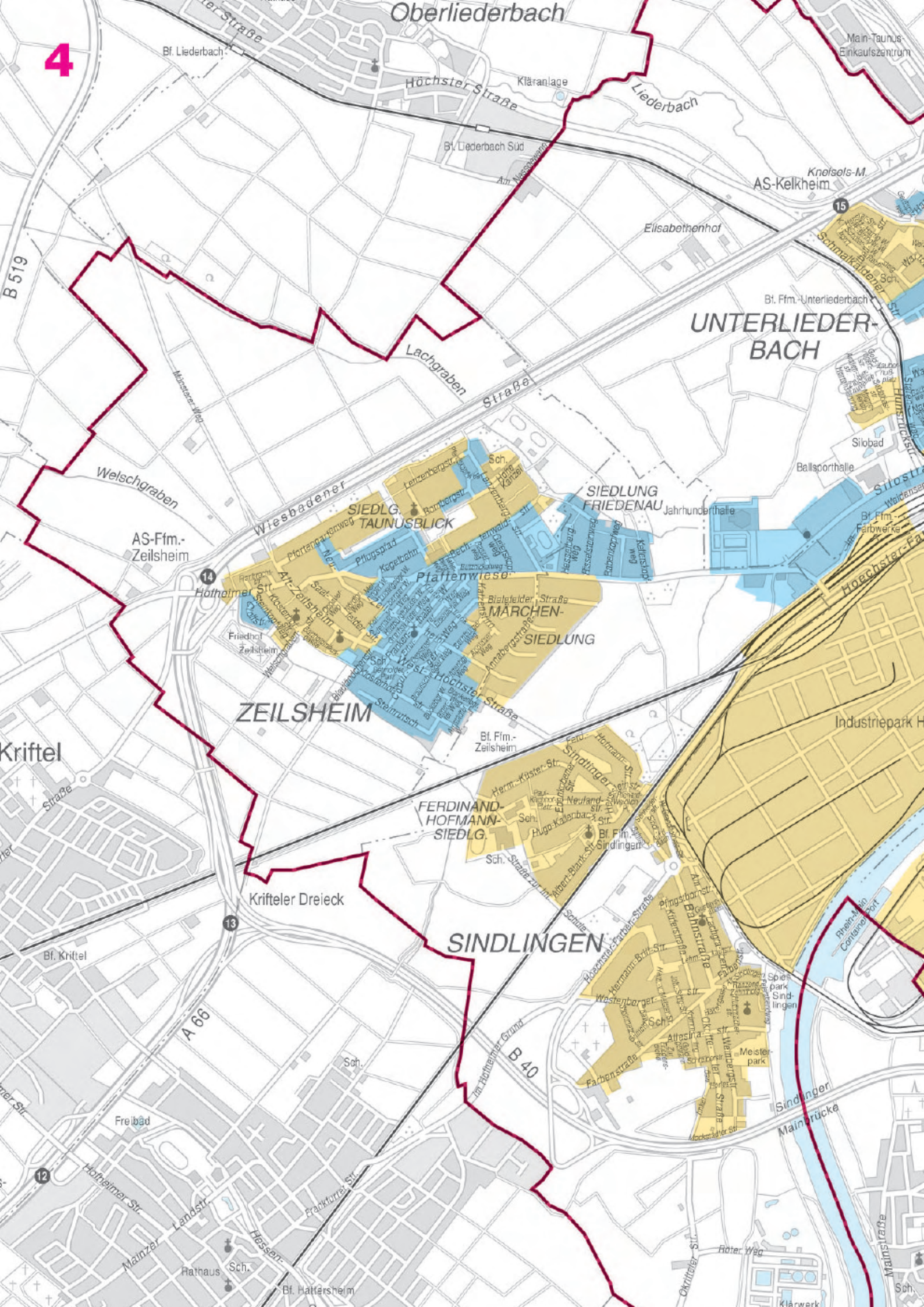
FECHENHEIM

SIEDLG. RIEDERWALD

Hafen

Oberliederbach

4



Bf. Liederbach

Höchster Straße

Liederbach

AS-Kelkheim

UNTERLIEDERBACH

Welschgraben

AS-Fm.-
Zeilsheim

ZEILSHEIM

Kritfel

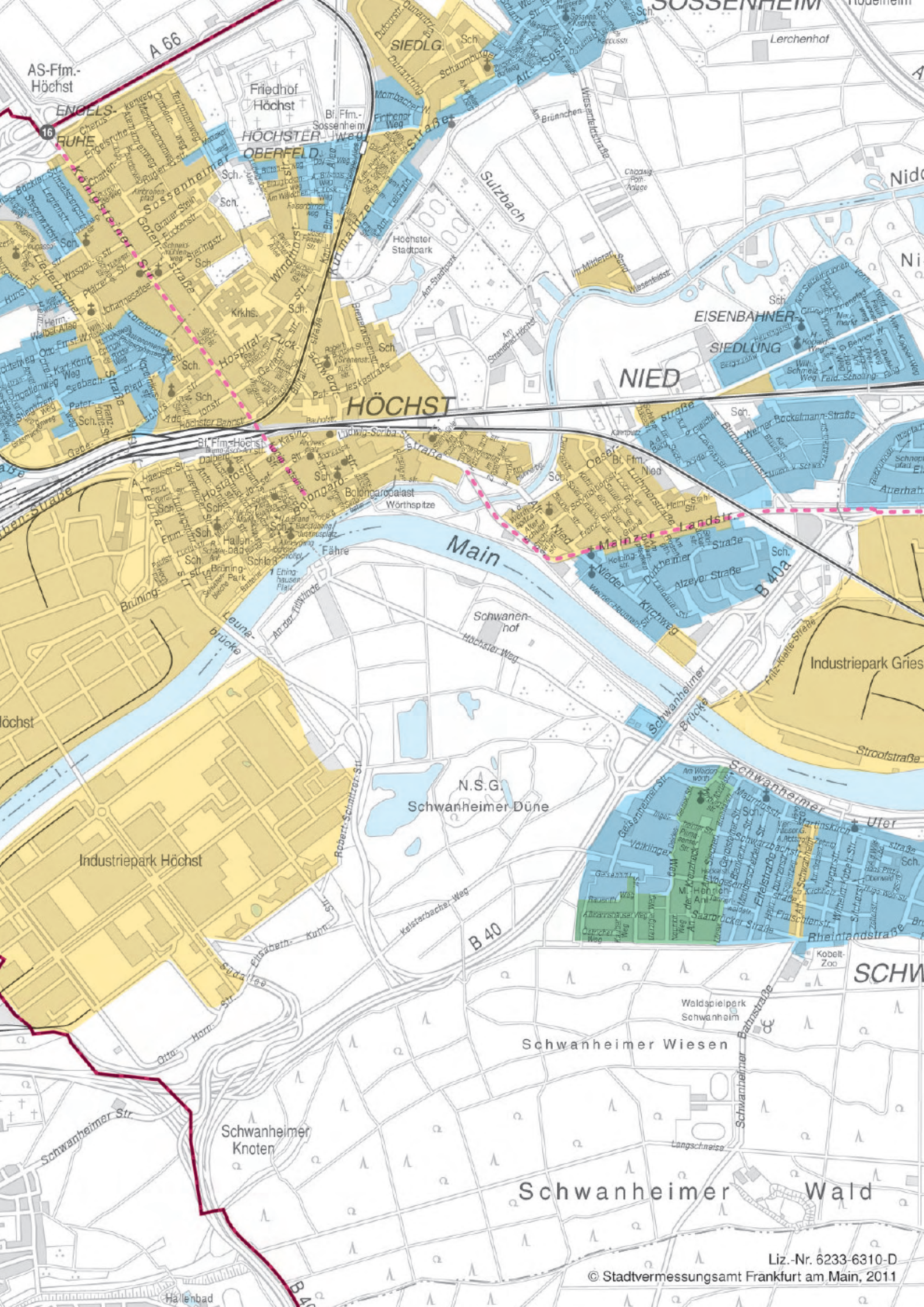
Kritfeler Dreieck

FERDINAND-
HOFMANN-
SIEDLG.

SINDLINGEN

Industriepark H

Sindlinger
Mainbrücke



AS-Fm.-Höchst

A 66

SIEDLG.

Sulzbach

NIED

Main

N.S.G. Schwanheimer Düne

Industriepark Höchst

B 40

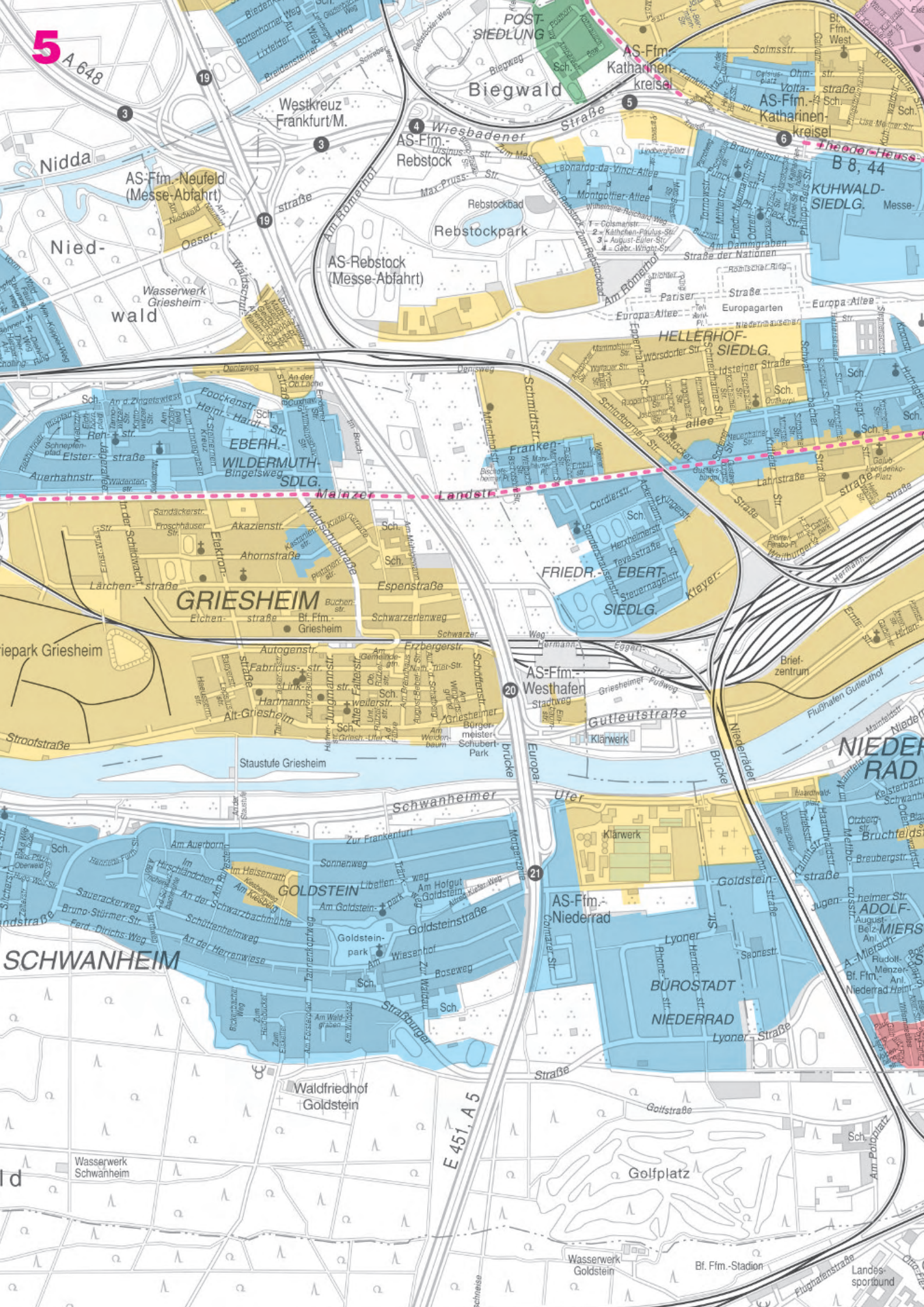
Schwanheimer Wiesen

Schwanheimer Wald

Liz.-Nr. 6233-6310-D

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2011

5 A 648



Nidda

Nied-
wald

iepark Griesheim

SCHWANHEIM

Wasserwerk
Schwanheim

Westkreuz
Frankfurt/M.

AS-Rebstock
(Messe-Abfahrt)

GRIESHEIM

GOLDSTEIN

Waldfriedhof
Goldstein

Biegwald

Rebstockpark

FRIEDR.
EBERT-
SIEDLG.

AS-Fm.
Niederrad

BÜROSTADT
NIEDERRAD

Golfplatz

AS-Fm.
Katharinen-
kreisel

THEODOR-
HEUSSE
B 8, 44

KUHWALD-
SIEDLG.

NIEDER-
RAD

AS-Fm.
Niederrad

AS-Fm.
Niederrad

AS-Fm.
Niederrad

AS-Fm.
Niederrad

AS-Fm.
Niederrad

AS-Fm.
Niederrad

AS-Fm.
Niederrad

AS-Fm.
Niederrad

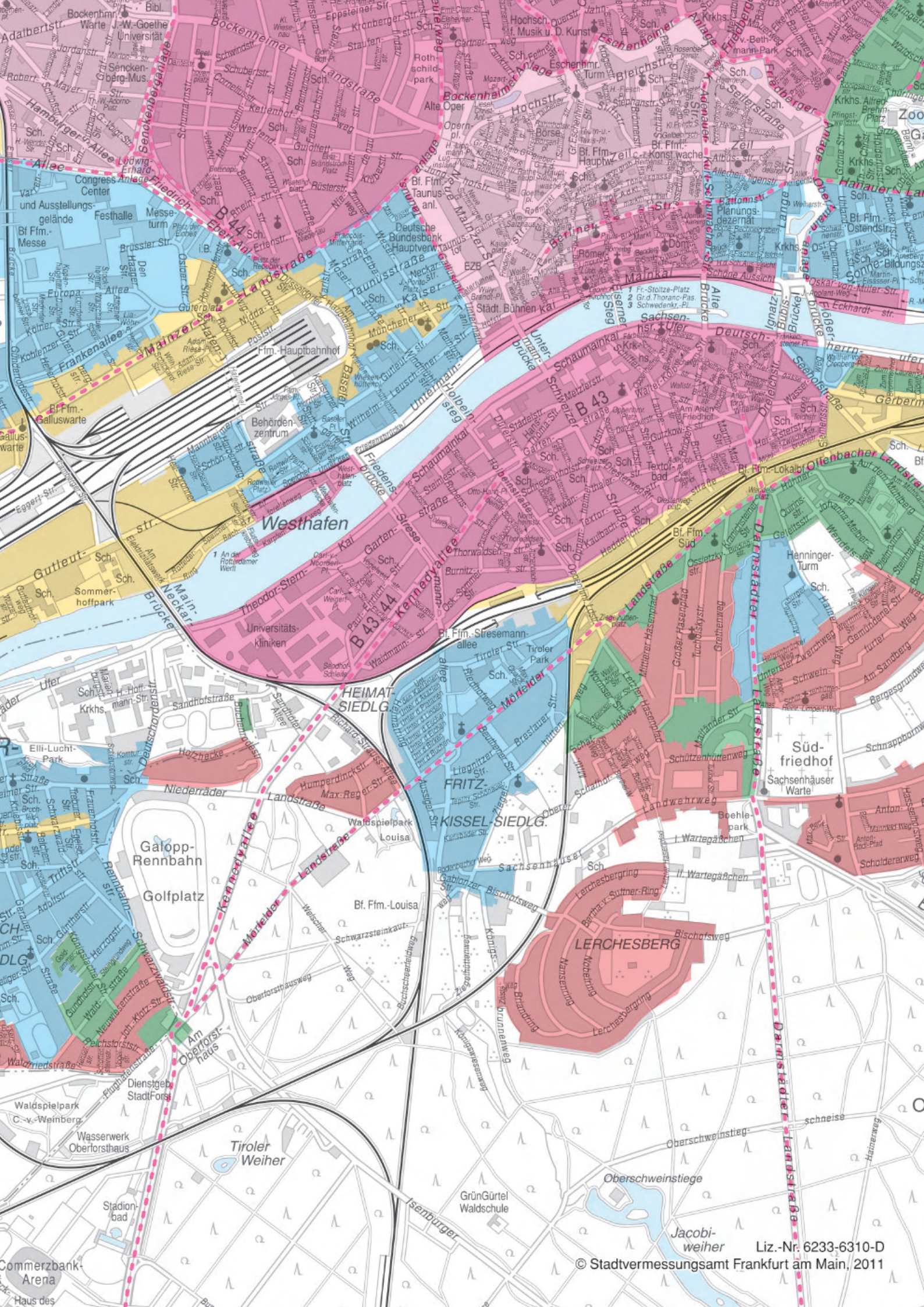
AS-Fm.
Niederrad

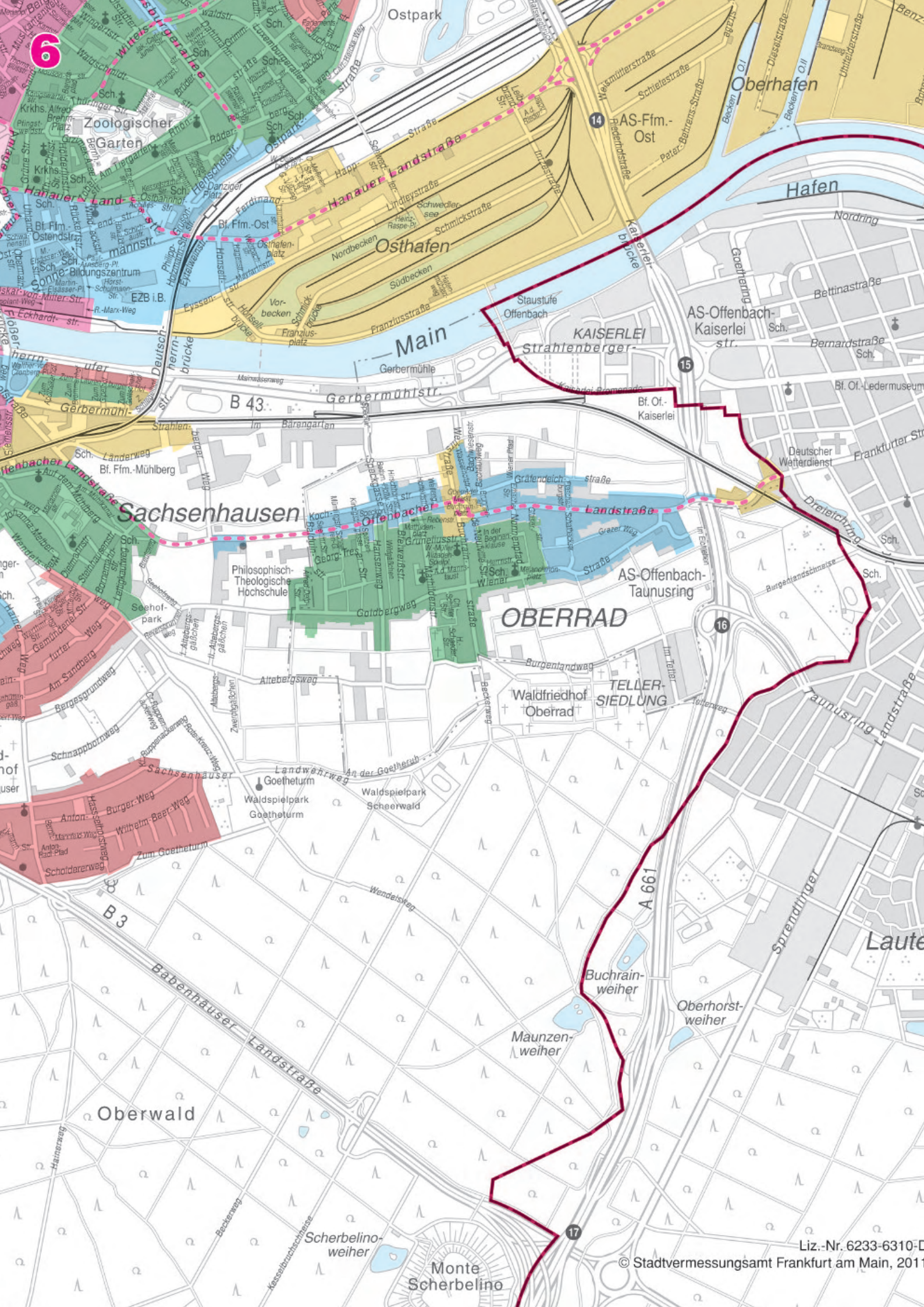
AS-Fm.
Niederrad

E 451, A 5

Bf. Fm.-Stadion

Landes-
sportbund





6

Sachsenhausen

OBERRAD

Oberwald

Monte Scherbelino

Buchrainweiher

Maunzenweiher

Oberhorstweiher

Liz.-Nr. 6233-6310-D

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, 2011

Betriebskostenverordnung - BetrKV

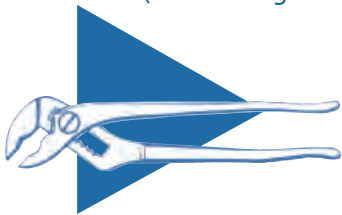
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003

§ 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;

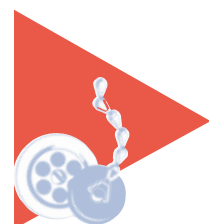


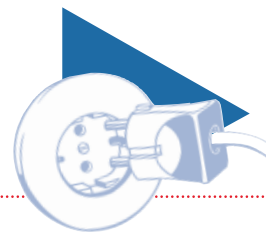
2. DIE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG,

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;





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 GWERBLICHEN 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 GWERBLICHEN 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;

ENERGIE-SPARTIPP

HEIZKOSTENVERGLEICH EINFACH GEMACHT

Im Rahmen des „Frankfurter Heizspiegels“ erhalten Sie ein kostenloses Heizgutachten Ihrer Wohnung und Ihres Gebäudes im Wert von 60 EUR. Das Gutscheineheft erhalten Sie beim Energiereferat der Stadt (Tel. 069-212 39193) oder direkt im Internet unter: https://ratgeber.cozonline.de/index.php?berater=ratgeberauswahl&portal_id=frankfurt





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 GWERBLICHEN 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;

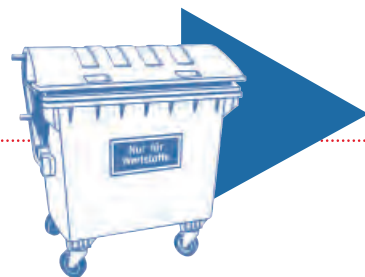
12. DIE KOSTEN DER SCHORNSTEINREINIGUNG,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

ENERGIE-SPARTIPP

KEINE VERMIETUNG UND KEIN VERKAUF OHNE ENERGIE-AUSWEIS Eigentümer von Wohnungen und Häusern sind verpflichtet, bei Verkauf oder Vermietung Informationen über den energetischen Zustand des Gebäudes zur Verfügung zu stellen. Diese Informationen enthält der Energieausweis (oft auch Energiepass genannt).





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 Kabelweiterleitung entstehen, oder
- b) **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. DIE KOSTEN DES BETRIEBS DER EINRICHTUNGEN FÜR DIE WÄSCHEPFLEGE,

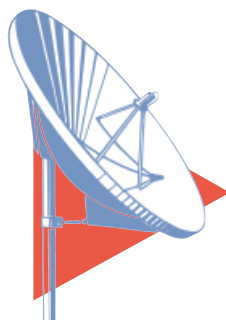
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN,

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

ERLÄUTERUNG

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.



ENERGIE-SPARTIPP

ATTRAKTIVE ANREIZE ZUM STROMSPAREN

Die Stadt Frankfurt fördert die nachgewiesene Einsparung von Strom mit attraktiven Zuschüssen. Lassen Sie sich Ihren Zuschuss überweisen und sparen Sie danach weiter durch dauerhaft geringere Stromkosten. Alle Informationen unter www.frankfurt-sparg-strom.de oder bei der Stromspar-Hotline (Tel. 0 69 - 2 12 - 3 90 90).





Wohnflächenverordnung - WoFlV

Verordnung zur Berechnung
der Wohnfläche vom 25.11.2003

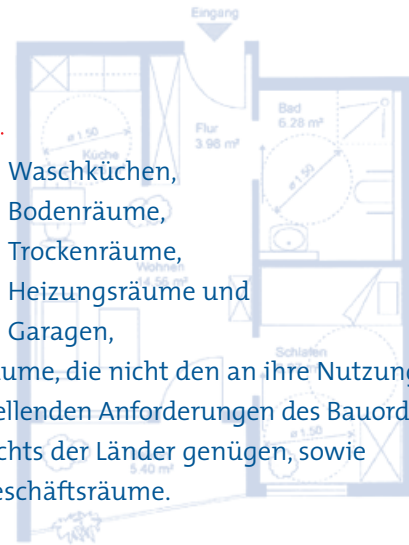
§ 1 ANWENDUNGSBEREICH, BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

- 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

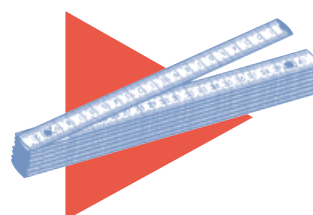
- 1 Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- 2 Zur Wohnfläche gehören auch die 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.



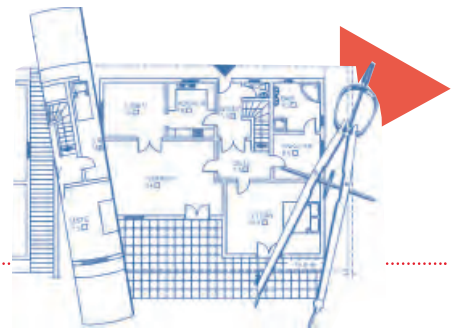
§ 3 ERMITTLUNG DER GRUNDFLÄCHE

- 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.





ANLAGEN WOHNFLÄCHENVERORDNUNG



- 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-, freistellungs- 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 berichtigten 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.

ENERGIE-SPARTIPP

KEINE SANIERUNG OHNE RAT DES FACHMANNS

Energetische Sanierungen (Dämmung/ Fenster/ Heizung) sind oft komplex. Wo soll man anfangen, welche Maßnahme ist wirtschaftlich? Fachlich kompetent beraten unabhängige Energieberater. Diese Beratungen werden außerdem gefördert. **Weitere Auskünfte beim Energiereferat der Stadt (Tel. 0 69 - 2 12 - 3 91 93)**



Aktion: Schlauvermieter.de

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

Jürgen K., Wohnungseigentümer

**BESSER
VERMIETEN
für Frankfurt.**

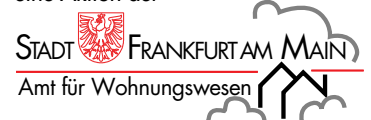
**Suchen Sie auch neue Mieter?
Verkaufen Sie uns Ihr Belegungsrecht.
Wie? Mehr Infos gibt es unter:**

www.schlauvermieter.de

Telefon: 069 212 70700

E-Mail: info@schlauvermieter.de

Sozialer Wohnraum Frankfurt
eine Aktion der



Was kompliziert aussieht, kann ganz einfach sein!



Für jeden die richtige Mappe



Kompliziert ist anders. Einfach und zuverlässig ist der Onlineshop für Präsentationsmappen **www.mappenmeister.de**. Hier finden Sie eine große Auswahl an hochwertigen Mappen aus besten Materialien, die nach Ihren Vorgaben bedruckt werden. Durch die leichte Bedienung und übersichtliche Struktur erhalten Sie mit nur wenigen Klicks Ihre Mappe im individuellen Layout für gelungene Präsentationen und das zu super Preisen.

Eine professionelle Präsentation braucht eine professionelle Verpackung.

Präsentationsmappen
Firmenmappen
Angebotsmappen
Pressemappen
Projektmappen
...



mappenmeister.de
[FÜR JEDEN DIE RICHTIGE MAPPE]

34

Büro- und Produktionsräume

in Frankfurt-Fechenheim zu vermieten

Preis: ab 5,55 Euro pro m²

- max. 650 m², teilbar ab 360 m²
- modernste Technik
- Computer-Netzwerk (CAT 7 + COAX/Sat)
- Produktionsraumhöhe 3,50 m
- Lüftungsanlage
- beste Verkehrsanbindung
- heller Showroom/ Lichtpyramiden
- Riederwald, Nähe Hanauer Landstraße



ZARBOCK

Zarbock Grundstück GmbH
Telefon 01 72/6 70 09 48
E-Mail grundstueck@zarbock.de

**Provisionsfrei
direkt vom Eigentümer**

Treffen Sie Ihre Zielgruppe

Mit einer Anzeige im IHK-Magazin Offenbach

www.offenbacher-wirtschaft.de 

Domus et Campus Hausverwaltung + Makler

Office Mo–Fr 8:00–19:00 Uhr
Domus et Campus UG Sa 9:00–13:00 Uhr
Titusstraße 27
60439 Frankfurt a. M. 069/428 969 05
Postfach 700234 0172/4400 805
60552 Frankfurt a. M.

Rund um die Uhr **E-Mail-Service** unter
info@domusetcampus.de • www.domusetcampus.de
Immobilien-, WEG-, Sondereigentums-Verwaltung
Portfolio-Management, Makler-Service



SEIT 1995




Sebastian Hartwich
Immobilienkaufmann

Ihr Ansprechpartner
rund um die Immobilie

Sandweg 114
60316 Frankfurt
069. 44 30 00
info@mcm-immo.de
mcm-immobilien.de




Schomberg & Korcz RECHTSANWÄLTE

60489 Frankfurt - Rödelheim
Kalkenialstraße 2 / Ecke Radllostraße 15

Telefon: 069 - 978468-0
Telefax: 069 - 978468-20
E-Mail: info@schomberg-korcz.de

Internet: www.schomberg-korcz.de

Familienrecht (Fachanwalt)	Mietrecht
Arbeitsrecht	Verkehrsrecht
Stratrecht	allg. Zivilrecht

Immobilienbewertungen | Analysen | Standortuntersuchungen

Kieffer | Glatz | Partner

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilienbewertungen

Chartered Surveyors – Frankfurt Chamber of Commerce and Industry

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Wir sind seit mehr als 20 Jahren bundesweit in der Bewertung von Gewerbeimmobilien, Mehrfamilienhäusern und großen Wohnungsbeständen tätig.

Im Rhein-Main-Gebiet taxieren wir zudem Mehr- und Einfamilienwohnhäuser, hochwertige Villen, Eigentumswohnungen und erstellen Mietwertgutachten. Ausführliche Informationen stehen Ihnen in unserer Internetpräsenz zur Verfügung.

Wertermittlungen und Gutachten für:

- An- und Verkauf von Mehr- und Einfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen
- Erbschafts- und Eigentümerauseinandersetzungen
- Beleihungen und Finanzierungen
- Zugewinnausgleich bei Ehescheidungen
- Mietwertgutachten
- Steuerliche und bilanzielle Zwecke

Leipziger Str. 8 · D-60487 Frankfurt a.M. · Tel. +49 (0)69/71 3797 71 · Fax +49 (0)69/71 3797 77
office@kieffer-partner.de · www.kieffer-partner.de · AG Frankfurt a.M. PR 1316





Haus & Grund
Eigentümerschutz - Gemeinschaft
Frankfurt am Main

BERATUNG UND UNTERSTÜTZUNG

FÜR VERMIETER, HAUSBESITZER
UND WOHNUNGSEIGENTÜMER

Anwalt sparen. Mitglied werden.

Haus & Grund Frankfurt am Main
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 9592910
E-Mail: willkommen@haus-grund.org
Homepage: www.haus-grund.org

WIR KÖNNEN NUR FÜR EIGENTÜMER. DAS ABER RICHTIG GUT.
Haus & Grund Frankfurt am Main · www.haus-grund.org



DIPL.-ING. E. EIMER
LIEGENSCHAFTS
VERWALTUNG GMBH

Ihr zuverlässiger Partner wenn es um Immobilien geht

Seit über 50 Jahren verwalten wir im
Rhein-Main Gebiet Haus- und Grundbesitz

Wir bieten jahrelange Erfahrung, Kompetenz und Kontinuität. Wenn Sie für Ihr Mehrfamilien- oder Geschäftshaus eine engagierte und professionelle Liegenschaftsverwaltung suchen, dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf und lassen Sie sich von uns beraten.

Dipl.-Ing. E. Eimer Liegenschaftsverwaltung GmbH
Liebigstr. 27c • 60323 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/77 06 23 0 • Telefax: 0 69/17 28 36
info@eimer-gmbh.de • www.eimer-gmbh.de

Nur 5 Klicks zu Ihrer perfekten Broschüre

professionelle Broschüren
kreative Broschüren
meisterliche Broschüren

Ihre Idee +
unser Können =
Ihr Erfolg :-))

broschürenmeister.de
[GEDRUCKTE QUALITÄT ZU SUPER PREISEN]

GHG Gesellschaft für Haus- und Grundstücksverwaltung mbH

Dreiherrnsteinplatz 16
63263 Neu-Isenburg

Tel.: 06102-79858-0
Fax: 06102-79858-20

E-Mail: info@ghgmbh.de
www.ghgmbh.de

Unsere individuellen Leistungspakete für:

1. Mietzinshaus-/Wohnungseigentümer

- Vermietung ✓
- Betriebskostenabrechnung ✓
- Buchhaltung inkl. Abrechnung ✓
- Mietzinshausverwaltung komplett ✓

2. Wohnungseigentümergeinschaften

- Technische, kaufmännische und juristische Verwaltung gem. § 27 WEG ✓



- Gebäudereinigung • Grünpflege • Hausmeisterservice •



Wir bieten Ihnen preiswerte und individuelle Dienstleistungen.
Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

KMPLUS
Facility Services

Baumweg 45
60316 Frankfurt
www.kmplus.de

info@kmplus.de

Kurze Wege, klare Sprache, ein starker Partner!

Klimaneutral drucken

Eine national und international anerkannte und bereits von vielen Unternehmen genutzte Möglichkeit des Engagements im freiwilligen Klimaschutz bietet der **klimaneutrale Druck**.

Eine unternehmerische Verantwortung

Als erstes Druckhaus in Frankfurt am Main sind wir, das Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG, in der Lage, die Produktion Ihres Druckauftrages klimaneutral abzuwickeln. Mit Zarbock klimaneutral zu drucken, bedeutet echtes und nachhaltiges Engagement für Ihr Unternehmen in Sachen Klimaschutz. Wir arbeiten dabei ausschließlich mit Klimaschutz-Zertifikaten, die nach dem „Gold Standard“ zertifiziert sind, der vom WWF (World Wildlife Fund) initiiert und mitgegründet wurde.

**Ihr Einstieg in den freiwilligen Klimaschutz.
Nachhaltig, transparent und glaubwürdig.**

ZARBOCK
nachhaltiger Klimaschutz

Sontraer Straße 6
60386 Frankfurt am Main
Tel.: 0 69 / 42 09 03-0
E-Mail: info@zarbock.de

