

AMT FÜR WOHNEN UND GRUNDSICHERUNG

# Kieler Mietspiegel 2023





# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Erläuterungen zum Mietspiegel</b>                                                       | 6  |
| Zweck des Mietspiegels                                                                     | 6  |
| Rechtliche Grundlagen                                                                      | 6  |
| Mieterhöhungsverfahren                                                                     | 7  |
| Anwendungsbereich                                                                          | 7  |
| <b>Mietbegriff</b>                                                                         | 8  |
| Ortsübliche Vergleichsmiete                                                                | 8  |
| Mietspannen                                                                                | 8  |
| Betriebskosten                                                                             | 8  |
| <br>                                                                                       |    |
| <b>Aufbau und Anwendung des Mietspiegels</b>                                               | 10 |
| <b>Ortsübliche Vergleichsmiete</b>                                                         | 10 |
| Art                                                                                        | 10 |
| Größe                                                                                      | 10 |
| Beschaffenheit (Baujahr)                                                                   | 11 |
| Modernisierung                                                                             | 12 |
| Allgemeine Ausstattung und Geschosslage                                                    | 12 |
| Sanitärausstattung                                                                         | 13 |
| Lage                                                                                       | 14 |
| Berechnungsschema der ortsüblichen Vergleichsmiete                                         | 14 |
| Anwendungsbeispiel                                                                         | 15 |
| <b>Mietspannen: Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten</b>                  | 16 |
| <b>Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete</b> | 19 |
| Beratungsstellen                                                                           | 35 |

## Anlagen

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Anlage 1: Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel | 22 |
| Anlage 2: Betriebskostenverordnung                                                     | 31 |

## Tabellen

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m <sup>2</sup> und Monat                                               | 9  |
| Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche                                               | 10 |
| Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit (Baujahr) der Wohnung                 | 11 |
| Tabelle 4: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Modernisierung der Wohnung                           | 12 |
| Tabelle 5: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Ausstattung und Geschosslage der Wohnung             | 12 |
| Tabelle 6: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Sanitärausstattung der Wohnung                       | 13 |
| Tabelle 7: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete nach Lage der Wohnung                                     | 14 |
| Tabelle 8: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete                                                | 15 |
| Tabelle 9: Anwendungsbeispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete                                               | 16 |
| Tabelle 10: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten           | 19 |
| Tabelle 11: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall A) | 20 |
| Tabelle 12: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall B) | 21 |
| Tabelle 13: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m <sup>2</sup> und Monat (Anwendungsbeispiele)                        | 21 |

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

# Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Kiel

Erhebungsstand: November 2022

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (1.4.2023)

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde durch das Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel erstellt. Es handelt sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2021 gemäß den Bestimmungen von § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde das Mietniveau an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Hierfür wurde eine repräsentative Stichprobe zugrunde gelegt. Der Kieler Mietspiegel 2023 ist von der Landeshauptstadt Kiel und von Interessenvertreter\*innen der Vermieter\*innen und Mieter\*innen am 2.2.2023 und von der Ratsversammlung am 16.3.2023 anerkannt worden.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte sind vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg ermittelt worden.

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

- dem VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.,
- dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e. V.,
- dem Kieler Mieterverein e. V.,
- dem BFW Landesverband Nord e. V.,
- dem Immobilienverband Deutschland IVD Region Nord e. V.,
- dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel (Vorsitzender)

fachlich begleitet. Die inhaltliche Verantwortung für die Erstellung des Mietspiegels liegt allein bei der Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wohnen und Grundsicherung.

# Erläuterungen zum Mietspiegel

## Zweck des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Grundlage im BGB. Er ist eine **Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete** (siehe Seite 8).

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Das Gesetz sieht vor, dass der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Dieser Mietspiegel basiert auf einer Fortschreibung, die auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe fußt. Wie bei den letzten beiden Mietspiegeln der Landeshauptstadt Kiel handelt es sich beim vorliegenden Mietspiegel um einen Regressionsmietspiegel: Wieder gibt es eine Basismiettablette, welche die Basis-Nettomiete auf Grundlage der Wohnfläche angibt. Die weiteren Merkmale werden in Form von gesonderten Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

## Rechtliche Grundlagen

Die Kündigung von Mietverhältnissen, mit deren Hilfe Vermieter\*innen eine **Mieterhöhung** durchsetzen wollen, ist gesetzlich nicht zulässig. Vermieter\*innen können aber nach § 558 BGB verlangen, dass Mieter\*innen einer Mieterhöhung bis zur Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete** zustimmen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden soll, seit 15 Monaten – abgesehen von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder der Anpassung der Betriebskostenpauschale (§§ 559 ff. bis § 560 BGB) – unverändert ist und das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 ff. bis § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (sog. Kappungsgrenze; § 558 Abs. 3 BGB).

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

Da es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, gelten im Unterschied zu einem sogenannten einfachen Mietspiegel die Rechtsfolgen der Mitteilungsverpflichtung für den Vermietenden (§ 558a BGB Abs. 3) und der Vermutungswirkung (§ 558d BGB Abs. 3).

## Mieterhöhungsverfahren

Vermietende müssen das Mieterhöhungsverlangen den Mietenden gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Dazu können die Vermietenden folgende vier Begründungsmittel heranziehen:

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

Den Mietenden steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem sie das Erhöhungsverlangen erhalten haben. Stimmen die Mietenden der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, müssen sie die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmen die Mietenden der Erhöhung nicht zu, können die Vermietenden innerhalb von drei weiteren Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.

## Anwendungsbereich

Im Folgenden ist aufgeführt, für welche Wohnungen der Mietspiegel eingeschränkt, nicht oder nicht unmittelbar anwendbar ist. Für alle nicht aufgeführten Wohnungen ist er daher uneingeschränkt anwendbar.

Der Mietspiegel **gilt** für nicht mietpreisgebundenen Wohnraum.

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

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

- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- ganz oder überwiegend möblierten Wohnraum, der Teil der von den Vermietenden selbst genutzten Wohnung ist, sofern er nicht den Mietenden zum dauerhaften Gebrauch mit ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein\*e anerkannte\*r private\*r Träger\*in der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum, der Teil eines Studierenden- oder Jugendwohnheims ist.

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

- Wohnungen, die kleiner als 25 m<sup>2</sup> oder größer als 120 m<sup>2</sup> sind,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften,
- Wohnungen in weiteren Heimen,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, die laut Mietvertrag teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden (Arbeitszimmer zählen nicht dazu) oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkswohnungen),
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur oder von außen).

## Mietbegriff

### Ortsübliche Vergleichsmiete

Laut § 558 Abs. 2 BGB bezeichnet die ortsübliche Vergleichsmiete die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt die **Nettokaltmiete** wieder, d. h. die Miete ohne Betriebskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten sowie sonstige Zuschläge (z. B. für Garagennutzung, Untervermietung). Die diesem Mietspiegel zugrunde liegenden Werte beruhen auf den im November 2022 gezahlten Mieten.

### Mietspannen

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis haben ihre besonderen Eigenschaften, die bei einer repräsentativen Datenerhebung nicht alle ermittelt werden können. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher keine punktgenaue Einzelmiete, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde, durch welche nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden können. Um den wohnwertsteigernden oder auch -mindernden Besonderheiten im Einzelfall besser Rechnung tragen zu können, sollen im Mietspiegel Spannen ausgewiesen werden, innerhalb derer die ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

### Betriebskosten

Basis des Mietspiegels ist die Nettokaltmiete. Mietverträge können jedoch sehr unterschiedlich gestaltet sein. In den meisten Mietverträgen werden die Betriebskosten zusätzlich zur Nettokaltmiete in Form einer Vorauszahlung (mit jährlicher Abrechnung über die tatsächlichen Kosten) oder einer Pauschale (es erfolgt keine Abrechnung) ausgewiesen und somit auf die Miete umgelegt. Bei beiden Varianten sind die Betriebskosten von den Mietenden also zusätzlich zu der im Vertrag vereinbarten Nettokaltmiete zu zahlen (Gesamtmiete).

Es gibt aber auch Mietverträge, in denen die Betriebskosten nicht (**Inklusivmiete**) oder nur teilweise (**Teilinklusivmiete**) zusätzlich auf die Miete umgelegt sind, sondern bereits in der Miete enthalten sind. Um auch für diese Mieten einen Vergleich mit dem Mietspiegel zu ermöglichen, sind in der Tabelle 1 **Durchschnittswerte** für die einzelnen Betriebskosten pro m<sup>2</sup> und Monat aufgeführt. Die Ergebnisse beruhen auf einer Auswertung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2018 und 2019. In der Tabelle sind alle Betriebskostenpositionen aufgeführt, die nach der aktuellen Betriebskostenverordnung (siehe Anlage 2; Seite 32) umgelegt werden können. Einige der Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an, diese sind in der Tabelle grau unterlegt.

Die Betriebskosten können in Abhängigkeit von der Anzahl der Personen, welche in der Wohnung leben, sowie von deren Lebensgewohnheiten usw. variieren. Mithilfe der in Tabelle 1 aufgeführten Durchschnittswerte kann die individuelle Miete für Verträge mit einer Inklusiv- oder Teilinklusivmiete berechnet werden. Für die Überprüfung tatsächlich anfallender Betriebskosten, die in der Abrechnung von Vermieter\*innen oder Versorgungsunternehmen aufgeführt sind, sind sie **keine geeignete Vergleichsgrundlage**. Ein jeweiliges Beispiel für die Berechnung der Vergleichsmiete bei Inklusiv- und Teilinklusivmiete findet sich auf den Seiten 17 bis 20.

*Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m<sup>2</sup> und Monat*  
(die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an)

|                                                                                                                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten                                                                                                                                                             | 0,19 |
| Wasserversorgung / Entwässerung / Kanalgebühren                                                                                                                                                       | 0,36 |
| Müllabfuhr                                                                                                                                                                                            | 0,21 |
| Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)                                                                                                                                                                      | 0,05 |
| Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherung)                                                                                                                                                    | 0,17 |
| Hauswart*in / Hausmeister*in                                                                                                                                                                          | 0,19 |
| Straßenreinigung / Gehwegreinigung<br>(sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                                                  | 0,04 |
| Gebäudereinigung (Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung;<br>sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                              | 0,17 |
| Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                                                                           | 0,14 |
| Schornsteinreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                                                                   | 0,05 |
| Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                                                                      | 0,04 |
| Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss                                                                                                                                                                 | 0,14 |
| Wartung der Heizungsanlage                                                                                                                                                                            | 0,06 |
| Wartung der Warmwassergeräte                                                                                                                                                                          | 0,06 |
| Aufzug                                                                                                                                                                                                | 0,15 |
| Rauchmelder                                                                                                                                                                                           | 0,02 |
| Durchschnittliche „kalte“ Betriebskosten (Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.) | 1,54 |

## Aufbau und Anwendung des Mietspiegels

Der Aufbau des Mietspiegels orientiert sich an den Mietwertkriterien des BGB. Danach werden Wohnungen differenziert nach Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

### Ortsübliche Vergleichsmiete

#### 1. Art

In den Kieler Mietspiegel wurden Daten aus Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen einbezogen. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-, Souterrain-, Penthouse- und Maisonette-Wohnungen. Ausgeschlossen sind hingegen Wohnungen, die im Kapitel Anwendungsbereich dieser Broschüre (siehe Seite 7f.) genannt werden.

#### 2. Größe

Die Wohnungsgröße bildet den Ausgangspunkt des Mietspiegels. Als Wohnungsgröße wird die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräumen in der Wohnung sowie anrechenbarer Balkon- bzw. Terrassenflächen laut Mietvertrag oder der letzten Mietänderungserklärung bezeichnet. Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z.B. Keller, Waschküche oder Garage) zählen nicht dazu.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche wird die Basis-Nettokaltmiete bestimmt. Diese gibt Tabelle 2 in € pro m<sup>2</sup> wieder. Aus der Tabelle 2 kann also die zur jeweiligen Wohnungsgröße zugehörige Basis-Nettokaltmiete abgelesen werden. Die Wohnfläche ist vor Anwendung der Tabelle kaufmännisch auf ganze m<sup>2</sup> auf- bzw. abzurunden.

Tabelle 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

| Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| 25                           | 10,55                  | 34                           | 8,99                   | 43                           | 8,28                   | 52                           | 7,96                   |
| 26                           | 10,31                  | 35                           | 8,88                   | 44                           | 8,23                   | 53                           | 7,94                   |
| 27                           | 10,09                  | 36                           | 8,78                   | 45                           | 8,18                   | 54                           | 7,93                   |
| 28                           | 9,88                   | 37                           | 8,69                   | 46                           | 8,14                   | 55                           | 7,91                   |
| 29                           | 9,70                   | 38                           | 8,61                   | 47                           | 8,11                   | 56                           | 7,90                   |
| 30                           | 9,53                   | 39                           | 8,53                   | 48                           | 8,07                   | 57                           | 7,89                   |
| 31                           | 9,38                   | 40                           | 8,46                   | 49                           | 8,04                   | 58                           | 7,88                   |
| 32                           | 9,24                   | 41                           | 8,39                   | 50                           | 8,01                   | 59                           | 7,87                   |
| 33                           | 9,11                   | 42                           | 8,33                   | 51                           | 7,99                   | 60                           | 7,86                   |

| Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokalt-Miete<br>€/m |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| 61                           | 7,85                   | 76                           | 7,90                   | 91                           | 8,08                   | 106                          | 8,29                   |
| 62                           | 7,85                   | 77                           | 7,91                   | 92                           | 8,09                   | 107                          | 8,31                   |
| 63                           | 7,85                   | 78                           | 7,92                   | 93                           | 8,11                   | 108                          | 8,32                   |
| 64                           | 7,85                   | 79                           | 7,93                   | 94                           | 8,12                   | 109                          | 8,34                   |
| 65                           | 7,85                   | 80                           | 7,94                   | 95                           | 8,14                   | 110                          | 8,35                   |
| 66                           | 7,85                   | 81                           | 7,95                   | 96                           | 8,15                   | 111                          | 8,37                   |
| 67                           | 7,85                   | 82                           | 7,96                   | 97                           | 8,16                   | 112                          | 8,38                   |
| 68                           | 7,85                   | 83                           | 7,98                   | 98                           | 8,18                   | 113                          | 8,39                   |
| 69                           | 7,86                   | 84                           | 7,99                   | 99                           | 8,19                   | 114                          | 8,41                   |
| 70                           | 7,86                   | 85                           | 8,00                   | 100                          | 8,21                   | 115                          | 8,42                   |
| 71                           | 7,87                   | 86                           | 8,01                   | 101                          | 8,22                   | 116                          | 8,43                   |
| 72                           | 7,87                   | 87                           | 8,03                   | 102                          | 8,24                   | 117                          | 8,45                   |
| 73                           | 7,88                   | 88                           | 8,04                   | 103                          | 8,25                   | 118                          | 8,46                   |
| 74                           | 7,89                   | 89                           | 8,05                   | 104                          | 8,27                   | 119                          | 8,47                   |
| 75                           | 7,89                   | 90                           | 8,07                   | 105                          | 8,28                   | 120                          | 8,49                   |

### 3. Beschaffenheit (Baujahr)

Im Mietspiegel wird das Kriterium der Beschaffenheit berücksichtigt, indem neun Baujahresklassen ausgewiesen werden. Für die Bestimmung des Baujahres ist maßgebend, in welchem Jahr die Wohnung erstmalig bezugsfertig wurde. Bei später errichteten Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbau) gilt das Jahr des Ausbaus.

Tabelle 3: Prozentuale Zu- und Abschläge  
auf die Basis-Nettomiete nach Beschaffenheit  
(Baujahr) der Wohnung

#### Baujahr

|               |        |
|---------------|--------|
| bis 1918      | ± 0 %  |
| 1919 bis 1948 | - 5 %  |
| 1949 bis 1960 | - 3 %  |
| 1961 bis 1967 | - 7 %  |
| 1968 bis 1977 | - 9 %  |
| 1978 bis 1994 | - 3 %  |
| 1995 bis 2009 | + 4 %  |
| 2010 bis 2015 | + 12 % |
| 2016 bis 2020 | + 34 % |

#### 4. Modernisierung

Modernisierungen erhöhen den Wohnwert einer Wohnung. Bitte prüfen Sie anhand von Tabelle 4, ob die genannten Modernisierungen auf Ihre Wohnung zutreffen. Es werden nur Modernisierungen berücksichtigt, die **vom Vermietenden** durchgeführt wurden. Wurde die Wohnung auf Kosten des **Mietenden** modernisiert, bleibt dies unberücksichtigt.

Die Zuschläge gelten nur sofern die Sanitäreinrichtungen und/oder Elektroinstallationen nach dem 1.1.2010 modernisiert wurden und die Modernisierungen zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben.

Tabelle 4: Prozentuale Zuschläge auf die Basis-Nettomiete nach Modernisierung der Wohnung

##### Modernisierung

|                                                                                                                          |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Modernisierung der Sanitäreinrichtungen <i>oder</i> Elektroinstallation seit dem 1.1.2010 (Baujahr der Wohnung vor 2010) | + 4 % |
| Modernisierung der Sanitäreinrichtungen <i>und</i> Elektroinstallation seit dem 1.1.2010 (Baujahr der Wohnung vor 2010)  | + 8 % |
| Fenster austausch ab 2016 (Baujahr der Wohnung vor 2016)                                                                 | + 3 % |

#### 5. Allgemeine Ausstattung und Geschosslage

Besondere Ausstattungsmerkmale können einen positiven oder negativen Einfluss auf die Miethöhe haben. Bitte gehen Sie die in Tabelle 5 aufgeführten Merkmale durch und ermitteln, welche hiervon auf Ihre Wohnung zutreffen. Es ist die Ausstattung maßgeblich, die **vom Vermietenden** gestellt wurde. Ausstattungsmerkmale, die vom **Mietenden** in Eigenleistung geschaffen wurden, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 5: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete nach Ausstattung und Geschosslage der Wohnung

|                                                                                                                                                                                                                                           |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Hochwertige Kücheneinrichtung mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte, Schränken sowie hochwertigem Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde/Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd) | + 13 % |
| Wohnung ist schwellenfrei                                                                                                                                                                                                                 | + 3 %  |
| Gartennutzung (nur dem Mietenden zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche)                                                                                                                                                       | + 2 %  |
| Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett oder aufgearbeiteter/neuer Dielenboden) in mindestens der Hälfte der Räume                                                                                                                      | + 2 %  |
| Kein Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume                                                                                                                                                                                     | - 4 %  |
| Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre                                                                                                                                                                                                 | - 2 %  |

## 6. Sanitärausstattung

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung müssen zunächst die positiven und negativen Merkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Bitte prüfen Sie, welche der nachfolgenden Sanitärausstattungen auf Ihre Wohnung zutreffen. Bewerten Sie die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und die negativen Merkmale mit einem Minuspunkt. Danach addieren Sie die Plus- und Minuspunkte. Das Endergebnis verrät Ihnen, in welche Ausstattungskategorie (einfach, durchschnittlich, gehoben oder sehr gehoben) Ihre Sanitäreinrichtungen einzuordnen sind.

Positive Merkmale:

- Zweites WC (Gäste-WC)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden
- Bodengleiche Dusche

Negative Merkmale:

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend

Eine durchschnittliche Sanitärausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den positiven und negativen Merkmalen null ergibt. Überwiegt im Ergebnis mindestens ein negatives Merkmal, gilt das Bad als einfach ausgestattet. Liegt in der Summe ein positives Merkmal vor, handelt es sich um eine gehobene, ab einer Mehrzahl von mindestens zwei positiven Merkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.

Die Zu- und Abschläge für die unterschiedlichen Ausstattungsgrade bei den Sanitäreinrichtungen können Sie Tabelle 6 entnehmen.

*Tabelle 6: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete nach Sanitärausstattung der Wohnung*

|                                                                                   |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Einfache Sanitärausstattung (in der Summe mindestens ein negatives Merkmal)       | - 2 % |
| Durchschnittliche Sanitärausstattung (die Summe ergibt null)                      | ± 0 % |
| Gehobene Sanitärausstattung (in der Summe ein positives Merkmal)                  | + 2 % |
| Sehr gehobene Sanitärausstattung (in der Summe mindestens zwei positive Merkmale) | + 5 % |

## 7. Lage

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewertet. Solche subjektiven Faktoren sind jedoch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage erfolgte daher nach objektivierbaren Kriterien. Es wurde eine Einstufung in insgesamt vier unterschiedliche Wohnlagen vorgenommen. Zur konkreten Einordnung Ihrer Wohnung dient das alphabetische Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel, Anlage 1 (siehe Seite 22). Die Zu- und Abschläge können Sie Tabelle 7 entnehmen:

Tabelle 7: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettokaltmiete nach Lage der Wohnung

### Wohnlage

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Einfache Wohnlage  | - 11 % |
| Normale Wohnlage   | ± 0 %  |
| Gute Wohnlage      | + 4 %  |
| Sehr gute Wohnlage | + 12 % |

Für den Mietspiegel nicht relevante Straßen wie

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

sind nicht aufgeführt.

Die Straßen und Straßenabschnitte sind nach einer „durchschnittlichen“ Lage eingeordnet. Einzelne Gebäude (z. B. an verkehrsbelasteten Straßenecken) können von dieser Einordnung gegenüber den anderen Häusern der Straße abweichen und dadurch zu einer individuell abweichenden Lageeinstufung führen. Eine Lagekorrektur ist am Ende der Mietwertberechnung im Rahmen der Spanneneinordnung möglich.

Manchmal kann die Wohnlage in derselben Straße je nach Straßenabschnitt unterschiedlich sein. Für diesen Fall sind im Straßenverzeichnis die Straßenabschnitte numerisch getrennt aufgeführt. Ein Beispiel zur Verdeutlichung: Bülowstraße Nr. 3–19 und Nr. 4–16 fallen in die sehr gute Wohnlage, die Nummern 21–29 und 22–26 fallen in die gute Wohnlage.

## Berechnungsschema der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabelle 2 bis Tabelle 7 wird in Tabelle 8 die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung in fünf Schritten ermittelt:

1. Aus der Tabelle 2 wird die Basis-Nettomiete ausgewählt und in Feld (a) übertragen.
2. Aus Tabelle 3 bis Tabelle 7 werden die prozentualen Zu- und Abschläge für die Merkmale Beschaffenheit (Baujahr), Modernisierung, allgemeine Ausstattung und Art, Sanitärausstattung und Wohnlage übertragen und daraus die Summe gebildet (Feld (b)). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

3. Nun wird die Summe der Zu- und Abschläge in € pro m<sup>2</sup> umgerechnet (Feld (c)), indem die Basis-Nettomiete (Feld (a)) mit der Summe der Zu- und Abschläge (Feld (b)) multipliziert und durch 100 geteilt wird (alle Nachkommastellen berücksichtigen).
4. Anschließend wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Feld (d)) berechnet, indem die Summe aus Basis-Nettomiete (Feld (a)) und den Zu- und Abschlägen in € pro m<sup>2</sup> (Feld (c)) gebildet wird.
5. Im letzten Schritt wird die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung ermittelt, indem Feld (d) mit der Wohnungsgröße multipliziert wird.

Tabelle 8: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

**Berechnungsschema**

| Schritt | Bezeichnung                                                                  |                       |                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 1.      | Basis-Nettomiete je Wohnfläche                                               |                       | (a) €/m <sup>2</sup> |
| 2.      | Beschaffenheit (Baujahr)                                                     |                       |                      |
|         | Modernisierung                                                               |                       |                      |
|         | Allgemeine Ausstattung und Geschosslage                                      |                       |                      |
|         | Sanitärausstattung                                                           |                       |                      |
|         | Lage                                                                         |                       |                      |
|         | Summe der prozentualen Zu- und Abschläge                                     | (b) %                 |                      |
| 3.      | Umrechnung der Zu- und Abschläge                                             | (a x b /100)          | (c) €/m <sup>2</sup> |
| 4.      | Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> | (a + c)               | (d) €/m <sup>2</sup> |
| 5.      | Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt          | (d x m <sup>2</sup> ) | (e) €                |

**Anwendungsbeispiel**

Im Folgenden wird beispielhaft verdeutlicht, wie Tabelle 2 bis Tabelle 7 anzuwenden sind. Dabei liegt folgender Fall zugrunde:

- Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 82 m<sup>2</sup>, Baujahr 1980, hochwertiger Fußbodenbelag in allen Räumen, Modernisierung der Sanitäreinrichtungen im Jahr 2012, normale Wohnlage

Tabelle 9: Anwendungsbeispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

#### Anwendungsbeispiel

| Schritt | Bezeichnung                                                                  |                                      |                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1.      | Basis-Nettomiete je Wohnfläche                                               |                                      | (a) 7,96 €/m <sup>2</sup>      |
| 2.      | Beschaffenheit (Baujahr)                                                     | -3 %                                 |                                |
|         | Modernisierung                                                               | 4 %                                  |                                |
|         | Allgemeine Ausstattung und Geschosslage                                      | 0 %                                  |                                |
|         | Sanitärausstattung                                                           | 0 %                                  |                                |
|         | Lage                                                                         | 0 %                                  |                                |
|         | Summe der prozentualen Zu- und Abschläge                                     | (b) +1 %                             |                                |
| 3.      | Umrechnung der Zu- und Abschläge                                             | $(a \times b / 100)$<br>7,96 x 1/100 | (c)<br>0,0796 €/m <sup>2</sup> |
| 4.      | Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> | $(a + c)$<br>7,96 + 0,0796           | (d)<br>8,04 €/m <sup>2</sup>   |
| 5.      | Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt          | $(d \times m^2)$<br>8,04 x 82        | (e)<br>659,28 €                |

### Mietspannen: Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten

Zur grundsätzlichen Erläuterung der Mietspannen siehe Seite 8.

Beim Kieler Mietspiegel 2023 beträgt die statistisch ermittelte Mietpreisspanne  $\pm 15 \%$ . Das bedeutet, dass die mit Hilfe der vorstehenden Tabellen errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu  $\pm 15 \%$  verändert werden kann, um z. B. Merkmale zu berücksichtigen, die in den Tabellenwerten der Tabellen 3 bis 7 noch nicht berücksichtigt wurden. Für die praktische Anwendung bedeutet dies, dass die in Tabelle 9 berechnete ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu  $\pm 15 \%$  bei der Berechnung der individuellen Miete für Ihre Wohnung, also zwischen 560,39 € (-15 %) und 758,17 € (+ 15 %), variieren kann.

Um von der in Tabelle 9 ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Abweichung der speziellen Wohnung von der festgelegten Wohnlage und/oder
- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder,
- die Qualität und/oder der Zustand eines oder mehrerer der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale weicht nicht unerheblich vom heute üblichen Standard ab.

Im Folgenden werden **beispielhaft** Merkmale genannt, welche ein Abweichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Mietpreisspanne um bis zu  $\pm 15 \%$  rechtfertigen können. Diese ist Liste nicht abschließend und basiert auf Einschätzungen des Arbeitskreises Mietspiegel. Sie ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

## Lage der Wohnung im Gebäude/Lage des Gebäudes

positiv:

- Wohnungen im Obergeschoss von Hochhäusern oder in Wohnhäusern mit geringer Wohnungszahl
- Wohnungen mit überwiegender Südausrichtung der Wohnräume
- Wohnungen in besonders günstiger Lage, etwa in Sackgasse/Verkehrsberuhigt

negativ:

- Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um Neubauten oder moderne Ausbauten handelt
- Wohnungen im Souterrain
- Wohnungen oberhalb des 4. Obergeschosses, sofern kein Aufzug vorhanden ist
- Wohnungen mit überwiegend nach Norden ausgerichteten Wohnräumen
- Gebäude in besonders ungünstiger Lage, etwa an Kreuzungen/Straßenecken (Lärm)

## Grundriss

positiv:

- Großzügige Grundrissgestaltung, wie z. B. ein Wohnraum über 25 m<sup>2</sup> in größeren Wohnungen
- Vorhandensein eines Balkons, Wintergartens, einer Loggia oder Terrasse mit größerer Nutzfläche, der/die nicht überwiegend nach Norden ausgerichtet ist

negativ:

- Vorhandensein gefangener Räume (Zimmer, die ausschließlich über andere Räume zu erreichen sind)

## Allgemeine Ausstattung

positiv:

- Besondere Decken und Wände in gutem Zustand (z. B. Stuck)
- Besonders gute Badausstattung (z. B. zweites Waschbecken, aufwendige Fliesen)
- Videogegensprechanlage in Gebäuden
- Aufzug (Wohnung errichtet vor 2016)
- Fußbodenheizung (Bad ist ausgenommen)

negativ:

- WC und Bad außerhalb der Wohnung
- Die Wohnung verfügt weder über Bad noch über Zentralheizung
- Küche hat nur eine Spüle, Herd, keine weitere Ausstattung
- keine Warmwasserversorgung in der Küche und/oder im Bad
- Fenster mit Einfachverglasung
- Wasser- & Abwasserleitungen in den Räumen, ausgenommen das Bad, sind überwiegend freiliegend

## Gemeinschaftseinrichtungen

positiv:

- Sauna, Schwimmbad, Hobbyraum
- Kinderspielplatz
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Einzel-, Tiefgarage
- Repräsentatives Treppenhaus

negativ:

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

## Berechnung der nicht umgelegten Betriebskosten und der ortsüblichen Vergleichsmiete

Wie bereits erläutert (siehe Seite 9), gibt es Mietverhältnisse, bei denen eine **Inklusivmiete** oder **Teil-inklusivmiete** vereinbart ist. Lediglich die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung werden umgelegt (Heizkostenverordnung).

Mithilfe der Tabelle 1, der letzten zur Verfügung stehenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung sowie des Mietvertrages kann geprüft werden, ob alle, einige oder keine Betriebskosten umgelegt sind.

- Sollten Sie zu dem Ergebnis gekommen sein, dass in Ihrer Miete **keine nicht umgelegten Betriebskosten** enthalten sind, können Sie dieses Kapitel überspringen.
- Sollten Sie zu dem Ergebnis gekommen sein, dass **einige** oder **alle** Betriebskosten in Ihrer Miete als nicht umgelegte Betriebskosten enthalten sind, so gilt es nun, die Höhe dieser Kosten abzuschätzen. Wenn Ihnen für November 2022 die aktuellen Beträge der nicht umgelegten Betriebskosten bekannt sind, verwenden Sie bitte diese Werte pro m<sup>2</sup> bei der Berechnung. Ist dies nicht der Fall, rechnen Sie bitte mit den in Tabelle 1 angegebenen Werten. Sie gehen wie folgt vor:
  - Aus der Tabelle 9 wählen Sie die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete und übertragen diese in Feld (a) der Tabelle 10.
  - Anhand von Tabelle 1 ermitteln Sie nun die Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m<sup>2</sup> und tragen diesen Wert in Feld (b) der Tabelle 10.
  - Addieren Sie die monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete mit der Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m<sup>2</sup> (Feld (c)).
  - Um eine Vergleichsmiete für die gesamte Wohnfläche zu erhalten, nehmen Sie den in Feld (c) ermittelten Wert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche mal (Feld (d)). Erst diesen Wert können Sie Ihrer tatsächlichen Miete gegenüberstellen, um etwa zu prüfen, ob eine Mieterhöhungsforderung gerechtfertigt ist. Ihre Miete entnehmen Sie Ihrem Mietvertrag oder der Mietänderungserklärung, wobei gegebenenfalls Mietzuschläge z. B. für Garagen- und Stellplatznutzung oder Untervermietung von der Miete abgezogen werden müssen.

Tabelle 10: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten

### Berechnungsschema

| Schritt | Bezeichnung                                                                                                                        |                       |     |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| 1.      | Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m <sup>2</sup>                                                  |                       | (a) |
| 2.      | Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m <sup>2</sup>                                                                  |                       | (b) |
| 3.      | Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m <sup>2</sup> | (a + b)               | (c) |
| 4.      | Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt               | (c x m <sup>2</sup> ) | (d) |

## Anwendungsbeispiele

### Fall A:

Die Mietenden haben mit dem Vermieter eine **Inklusivmiete** vereinbart (Erläuterung siehe Seite 9). Aus den Berechnungen in der Tabelle 13 ergibt sich in diesem Fall eine Summe der nicht umgelegten Betriebskosten von **1,62 €** pro m<sup>2</sup> und Monat. Lediglich die Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung werden umgelegt. Die Mietenden leisten dafür eine monatliche Vorauszahlung von 85,50 €, die in der monatlichen Mietzahlung von 835,00 € enthalten ist und jährlich abgerechnet wird.

Tabelle 11: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall A)

### Anwendungsbeispiel

| Schritt | Bezeichnung                                                                                                          |                          |                       |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1.      | Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (siehe Tabelle 9)                                          |                          | 7,96 €/m <sup>2</sup> |
| 2.      | Summe der nicht umgelegten Betriebskosten (siehe Tabelle 13)                                                         |                          | 1,62 €/m <sup>2</sup> |
| 3.      | Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten           | 7,96 + 1,62              | 9,58 €/m <sup>2</sup> |
| 4.      | Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt | 9,58 x 82 m <sup>2</sup> | 785,56 €              |

Die tatsächliche Miete von **749,50 €** (835,00 € abzüglich der Vorauszahlung von 85,50 € für Heizung/ Warmwasser) ist um 36,06 € niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete von 785,56 €. Somit wäre eine Erhöhung der monatlichen Mietzahlung bis zur Höhe der Differenz von rund 36 € gerechtfertigt, bei Einhaltung der übrigen rechtlichen Grundlagen (siehe Seite 6).

### Fall B:

Die Mietenden haben mit dem Vermietenden eine **Teilinklusivmiete** vereinbart (Erläuterung siehe Seite 9). In der Betriebskostenabrechnung, die die Vermietenden einmal jährlich aufstellen, sind die Kosten für Straßenreinigung, Gebäudereinigung und Gartenpflege **nicht** aufgeführt. D.h., es handelt sich bei den Posten um **nicht umgelegte Betriebskosten**. Folglich werden nur die Beträge für Straßenreinigung, Gebäudereinigung und Gartenpflege addiert (Tabelle 13). Somit ergibt sich für die nicht umgelegten Betriebskosten also ein Gesamtbetrag von **0,35 €** pro m<sup>2</sup> und Monat. Für die übrigen **umgelegten Betriebskosten** wird eine monatliche Vorauszahlung von 115,00 € erhoben. Für die ebenfalls umgelegten Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung leisten die Mietenden eine monatliche Vorauszahlung von 85,50 €. Beide Vorauszahlungen sind in der monatlichen Mietzahlung von 835,00 € enthalten.

Tabelle 12: Anwendungsbeispiel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten (Fall B)

Anwendungsbeispiel

| Schritt | Bezeichnung                                                                                                          |                          |                       |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1.      | Monatliche, durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (siehe Tabelle 9)                                          |                          | 7,96 €/m <sup>2</sup> |
| 2.      | Summe der nicht umgelegten Betriebskosten (siehe Tabelle 13)                                                         |                          | 0,35 €/m <sup>2</sup> |
| 3.      | Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten           | 7,96 + 0,35              | 8,31 €/m <sup>2</sup> |
| 4.      | Summe der monatlichen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht umgelegten Betriebskosten insgesamt | 8,31 x 82 m <sup>2</sup> | 681,42 €              |

In diesem Fall ist die tatsächliche Miete von **634,50 €** (835,00 € abzüglich der Vorauszahlungen von 115,00 € für Betriebskosten und 85,50 € für Heiz- und Warmwasserkosten) um **46,92 €** niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete von **681,42 €**. Damit wäre unter Einhaltung der übrigen rechtlichen Grundlagen eine Erhöhung der monatlichen Mietzahlung bis höchstens **46,92 €** gerechtfertigt.

Tabelle 13: Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m<sup>2</sup> und Monat (Anwendungsbeispiele)

| Durchschnittliche Betriebskosten in € pro m <sup>2</sup> und Monat<br>(die grau unterlegten Betriebskosten fallen grundsätzlich in jedem Mietverhältnis an) |             | Übertrag für nicht umgelegte Betriebskosten |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                             |             | Fall A                                      | Fall B      |
| Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten                                                                                                                   | 0,19        | 0,19                                        |             |
| Wasserversorgung / Entwässerung / Kanalgebühren                                                                                                             | 0,36        | 0,36                                        |             |
| Müllabfuhr                                                                                                                                                  | 0,21        | 0,21                                        |             |
| Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)                                                                                                                            | 0,05        | 0,05                                        |             |
| Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherung)                                                                                                          | 0,17        | 0,17                                        |             |
| Hauswart*in / Hausmeister*in                                                                                                                                | 0,19        |                                             |             |
| Straßenreinigung / Gehwegreinigung<br>(sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                        | 0,04        | 0,04                                        | 0,04        |
| Gebäudereinigung (Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung;<br>sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                    | 0,17        | 0,17                                        | 0,17        |
| Gartenpflege (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                                 | 0,14        |                                             | 0,14        |
| Schonsteinreinigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                          | 0,05        | 0,05                                        |             |
| Schneebeseitigung (sofern nicht im Posten Hauswart*in enthalten)                                                                                            | 0,04        |                                             |             |
| Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss                                                                                                                       | 0,14        | 0,14                                        |             |
| Wartung der Heizungsanlage                                                                                                                                  | 0,06        | 0,06                                        |             |
| Wartung der Warmwassergeräte                                                                                                                                | 0,06        | 0,06                                        |             |
| Aufzug                                                                                                                                                      | 0,15        |                                             |             |
| Rauchmelder                                                                                                                                                 | 0,02        | 0,02                                        |             |
| Sonstige Betriebskosten (nur zu verwenden, wenn tatsächlicher Betrag bekannt ist)                                                                           |             |                                             |             |
| <b>Summe der nicht umgelegten Betriebskosten in € pro m<sup>2</sup></b>                                                                                     | <b>2,04</b> | <b>1,52</b>                                 | <b>0,35</b> |

## Alphabetisches Straßenverzeichnis der Wohnlagen in der Landeshauptstadt Kiel

| Adresse                | Wohnlage | Adresse                  | Wohnlage |
|------------------------|----------|--------------------------|----------|
| Aalborgring            | Einfach  | Arndtplatz               | Gut      |
| Aarhusstraße           | Einfach  | Arnold-Heller-Straße 2–6 | Normal   |
| Achterkamp             | Normal   | Ascheberger Straße       | Einfach  |
| Adalbertstraße         | Einfach  | Asmusstraße              | Einfach  |
| Adelheidstraße         | Normal   | Auberg                   | Einfach  |
| Adolfplatz             | Gut      | Aubrook                  | Normal   |
| Adolfstraße            | Gut      | Augustenstraße           | Einfach  |
| Ahlmannstraße          | Normal   | August-Sievers-Ring      | Einfach  |
| Albert-Schweitzer-Weg  | Einfach  |                          |          |
| Alfons-Huysmans-Ring   | Einfach  | Bäckergang               | Normal   |
| Allgäuer Straße        | Einfach  | Bahnhofstraße            | Einfach  |
| Alsenstraße            | Normal   | Bärenkrog                | Normal   |
| Alte Chaussee          | Normal   | Barkauer Straße          | Einfach  |
| Alte Dorfstraße        | Normal   | Bartelsallee             | Sehr gut |
| Alte Eichen            | Normal   | Baumgartenstraße         | Normal   |
| Alte Feuerwache        | Gut      | Baumweg                  | Normal   |
| Alte Lübecker Chaussee | Einfach  | Baustraße                | Gut      |
| Alte Ziegelei          | Einfach  | Bebelplatz               | Einfach  |
| Altenrade              | Normal   | Behmweg                  | Normal   |
| Altenteichstraße       | Einfach  | Bellmannstraße           | Normal   |
| Alter Markt            | Gut      | Bendixenstraße           | Normal   |
| Alter Nienbrügger Weg  | Normal   | Berchtesgadener Straße   | Einfach  |
| Am Blöcken             | Normal   | Bergenring               | Einfach  |
| Am Dorfplatz           | Normal   | Bergstraße               | Normal   |
| Am Forsthaus Wittland  | Normal   | Beselerallee 1–25        | Sehr gut |
| Am Germaniahafen       | Normal   | Beselerallee 2–30        | Sehr gut |
| Am Hofe                | Normal   | Beselerallee 29–69a      | Gut      |
| Am Kirchberg           | Normal   | Beselerallee 32–70       | Gut      |
| Am Russee              | Normal   | Bielenbergstraße         | Einfach  |
| Am Seefischmarkt       | Einfach  | Bismarckallee            | Sehr gut |
| Am Seeufer             | Normal   | Blaumeisenweg            | Normal   |
| Am Wellsee             | Einfach  | Blitzstraße              | Einfach  |
| Am Wiesenhof           | Normal   | Blocksberg               | Gut      |
| Amrumring              | Normal   | Blücherplatz             | Gut      |
| Amselsteig             | Normal   | Blücherstraße            | Gut      |
| An den Birken          | Normal   | Bogenstraße              | Einfach  |
| An der Holsatiamühle   | Einfach  | Boiestraße               | Normal   |
| An der Schanze         | Einfach  | Boksberg                 | Einfach  |
| Andreas-Hofer-Platz    | Einfach  | Boninstraße              | Normal   |
| Andresenstraße         | Normal   | Bornholmer Weg           | Einfach  |
| Ankerplatz             | Normal   | Bothwellstraße           | Einfach  |
| Annenstraße            | Gut      | Brammerkamp              | Einfach  |
| Apenrader Straße       | Normal   | Brandkuhle               | Normal   |
| Arfrade                | Einfach  | Braunsberger Weg         | Einfach  |

| Adresse                | Wohnlage | Adresse                     | Wohnlage |
|------------------------|----------|-----------------------------|----------|
| Braustraße             | Normal   | Dietrichsdorfer Höhe        | Einfach  |
| Bräutigamweg           | Normal   | Dithmarscher Straße         | Einfach  |
| Breiter Weg            | Gut      | Dittmarweg                  | Normal   |
| Bremerstraße           | Normal   | Dorf                        | Einfach  |
| Britzweg               | Normal   | Dorfstraße                  | Einfach  |
| Brodersdorfer Straße   | Einfach  | Dornbusch                   | Normal   |
| Brückenstraße          | Einfach  | Dorotheenstraße             | Einfach  |
| Brüggerfelde           | Normal   | Drachenbahn                 | Normal   |
| Brunnenweg             | Normal   | Dreiecksplatz               | Normal   |
| Brunsrade              | Normal   | Droysenstraße               | Gut      |
| Brunswiker Straße      | Normal   | Dubenhorst                  | Normal   |
| Brüttweg               | Einfach  | Düppelstraße 1–63           | Sehr gut |
| Bruxer Weg             | Normal   | Düppelstraße 2–54           | Sehr gut |
| Buernkrog              | Normal   | Düppelstraße 58–88          | Gut      |
| Bugenhagenstraße       | Normal   | Düppelstraße 65–91          | Gut      |
| Bülowstraße 3–19       | Sehr gut | Düsternbrooker Weg          | Sehr gut |
| Bülowstraße 4–16       | Sehr gut | Düvelsbeker Weg             | Gut      |
| Bülowstraße 21–29      | Gut      |                             |          |
| Bülowstraße 22–26      | Gut      | Eckenerplatz                | Normal   |
| Bünsowstraße           | Normal   | Eckernförder Straße 11–31   | Gut      |
| Burgstraße             | Gut      | Eckernförder Straße 16–30   | Gut      |
| Buschblick             | Einfach  | Eckernförder Straße 32–462  | Normal   |
| Buschfeldstraße        | Einfach  | Eckernförder Straße 33–441  | Normal   |
| Buschkoppel            | Einfach  | Eduard-Adler-Straße         | Normal   |
| Bustorfer Weg 59–95    | Normal   | Eekberg                     | Einfach  |
| Bustorfer Weg 64–98    | Normal   | Eekbrook                    | Normal   |
|                        |          | Egerstraße                  | Einfach  |
| Calvinstraße           | Normal   | Eggerstedtstraße            | Gut      |
| Caprivistraße          | Sehr gut | Eichenbergskamp             | Einfach  |
| Carl-Loewe-Weg         | Sehr gut | Eichendorffstraße           | Normal   |
| Charles-Roß-Ring       | Normal   | Eichhofstraße               | Normal   |
| Chemnitzstraße         | Normal   | Eichkamp                    | Normal   |
| Christianistraße       | Normal   | Elbenkamp                   | Einfach  |
| Christian-Kruse-Straße | Normal   | Elendsredder                | Normal   |
| Christianspries        | Einfach  | Elisabethstraße             | Einfach  |
| Clausewitzstraße       | Gut      | Ellerbeker Weg              | Einfach  |
|                        |          | Ellerkrug                   | Normal   |
| Dahlmannstraße         | Gut      | Elmschenhagener Allee 5–37a | Normal   |
| Dammstraße             | Gut      | Erlenkamp                   | Einfach  |
| Damperhofstraße        | Gut      | Ernestinenstraße            | Einfach  |
| Danckwerthstraße       | Normal   | Esbjergweg                  | Einfach  |
| Danewerkstraße         | Normal   | Esmarchstraße 1–19          | Sehr gut |
| Dänische Straße        | Gut      | Esmarchstraße 2–28          | Sehr gut |
| Danziger Straße        | Einfach  | Esmarchstraße 21–91         | Gut      |
| Dehnckestraße          | Normal   | Esmarchstraße 42–94         | Gut      |
| Deliusstraße           | Normal   | Eutiner Straße              | Einfach  |
| Diekmissen             | Einfach  | Exerzierplatz               | Normal   |
| Dieselweg              | Einfach  |                             |          |
| Diesterwegstraße       | Normal   |                             |          |

| Adresse                    | Wohnlage | Adresse                      | Wohnlage |
|----------------------------|----------|------------------------------|----------|
| <b>F</b> abrikstraße       | Gut      | Gazellestraße                | Einfach  |
| Faeschstraße               | Normal   | Gefionstraße                 | Gut      |
| Falckensteiner Straße      | Einfach  | Geibelallee                  | Normal   |
| Falckstraße                | Gut      | Geibelplatz                  | Normal   |
| Fanöweg                    | Einfach  | Geigerstraße                 | Gut      |
| Fargauweg                  | Einfach  | Geldbeutel                   | Einfach  |
| Faulmannweg                | Einfach  | Gellertstraße                | Normal   |
| Fehmarnwinkel              | Normal   | Georg-Pfingsten-Straße       | Einfach  |
| Feldstraße 1–139           | Normal   | Gerhardstraße                | Gut      |
| Feldstraße 2–142           | Normal   | Glücksburger Straße          | Einfach  |
| Feldstraße 143–177         | Gut      | Gneisenaustraße              | Gut      |
| Feldstraße 144–172         | Gut      | Goerdelerring                | Normal   |
| Feldstraße 213–257         | Normal   | Goethestraße                 | Sehr gut |
| Feldstraße 234–238         | Normal   | Gorch-Fock-Straße            | Einfach  |
| Feuerbachstraße            | Normal   | Göteborgring                 | Einfach  |
| Fichtestraße               | Gut      | Gotlandwinkel                | Einfach  |
| Flämische Straße           | Gut      | Grabastraße                  | Einfach  |
| Fleethörn                  | Gut      | Graf-Luckner-Straße          | Normal   |
| Flemhuder Straße           | Normal   | Graf-Spee-Straße             | Sehr gut |
| Flensburger Straße         | Normal   | Gravelottestraße             | Normal   |
| Fliegender Holländer       | Normal   | Gravensteiner Straße 1–93    | Einfach  |
| Flintbeker Straße 18–74a   | Normal   | Gravensteiner Straße 2–52    | Einfach  |
| Flintbeker Straße 37–61    | Normal   | Gravensteiner Straße 54–100  | Normal   |
| Fockstraße                 | Normal   | Gravensteiner Straße 95–121a | Normal   |
| Fontanestraße              | Einfach  | Grazer Straße                | Einfach  |
| Forstweg                   | Sehr gut | Grebener Weg                 | Einfach  |
| Franckestraße              | Normal   | Greifstraße                  | Einfach  |
| Franzensbader Straße       | Einfach  | Grenzstraße                  | Einfach  |
| Franziusallee              | Einfach  | Griesingerstraße             | Normal   |
| Freiligrathstraße          | Normal   | Grillenbergring              | Normal   |
| Frerich-Frerichs-Allee     | Normal   | Grimmstraße                  | Normal   |
| Frerichsstraße             | Normal   | Groenhoffweg                 | Normal   |
| Friedenstraße              | Einfach  | Grönhorst                    | Normal   |
| Friedlander Weg            | Einfach  | Groß Ebbenkamp               | Einfach  |
| Friedrichsorter Straße     | Einfach  | Groß Kielstein               | Normal   |
| Friedrichsruher Weg        | Einfach  | Große Ziegelstraße           | Einfach  |
| Fritz-Lau-Straße           | Einfach  | Großer Kamp                  | Einfach  |
| Fritz-Reuter-Straße        | Einfach  | Grot Steenbusch              | Normal   |
| Fröbelstraße               | Normal   | Grüffkamp                    | Einfach  |
| Fünenweg                   | Einfach  | Gudegastkoppel               | Einfach  |
| Funkstellenweg             | Normal   | Gurlittplatz                 | Normal   |
|                            |          | Gurlittstraße                | Normal   |
| <b>G</b> abelsbergerstraße | Einfach  | Gustav-Falke-Straße          | Einfach  |
| Gablenzstraße              | Normal   | Gustav-Schatz-Hof            | Einfach  |
| Gaffelweg                  | Normal   | Gut Schwartenbek             | Normal   |
| Gänsewiese                 | Normal   | Gutenbergstraße              | Normal   |
| Gartenstraße               | Gut      |                              |          |
| Gärtnerstraße              | Normal   | <b>H</b> aderslebener Straße | Normal   |
| Gaußstraße                 | Einfach  | Hagener Straße               | Einfach  |

| Adresse                 | Wohnlage | Adresse                   | Wohnlage |
|-------------------------|----------|---------------------------|----------|
| Hahnbusch               | Einfach  | Holstenstraße             | Gut      |
| Hamburger Chaussee      | Einfach  | Holtenauer Straße 1–17    | Normal   |
| Hangstraße              | Einfach  | Holtenauer Straße 2–14    | Normal   |
| Hansaring               | Normal   | Holtenauer Straße 16–234  | Gut      |
| Hansastraße             | Normal   | Holtenauer Straße 19–199  | Gut      |
| Hanssenstraße           | Normal   | Holtenauer Straße 203–327 | Normal   |
| Hardenbergstraße        | Gut      | Holtenauer Straße 236–356 | Normal   |
| Harmsstraße             | Normal   | Holtenauer Straße 331–353 | Einfach  |
| Harriesstraße           | Normal   | Holtenauer Straße 360–364 | Einfach  |
| Haselbusch 9–11         | Einfach  | Holunderbusch             | Normal   |
| Haseer Straße           | Normal   | Homannstraße              | Normal   |
| Hasseldieksdammer Weg   | Normal   | Hopfenstraße              | Normal   |
| Hasselmannstraße        | Normal   | Hornheimer Weg            | Normal   |
| Hasselteich 6–12        | Normal   | Howaldtstraße             | Normal   |
| Hauptstraße             | Einfach  | Hügelstraße               | Einfach  |
| Hauskoppel              | Normal   | Hultschiner Straße        | Einfach  |
| Havemeisterstraße       | Einfach  | Hummelwiese               | Normal   |
| Hayßenstraße            | Normal   | Husumer Weg               | Normal   |
| Hebbelstraße            | Normal   |                           |          |
| Hecktstraße 3–27        | Einfach  | Illerweg                  | Einfach  |
| Hedinweg                | Einfach  | Ittisstraße               | Einfach  |
| Heider Straße           | Normal   | Im Anscharpark            | Einfach  |
| Heikendorfer Weg        | Einfach  | Im Brauereiviertel        | Normal   |
| Heintzestraße           | Einfach  | Im Dorfe                  | Normal   |
| Heischstraße            | Einfach  | Im Waldwinkel             | Normal   |
| Helenenstraße           | Einfach  | Im Winkel                 | Normal   |
| Helgolandstraße         | Normal   | Immelmannstraße           | Einfach  |
| Helmholtzstraße         | Einfach  | Innweg                    | Einfach  |
| Helsinkistraße 2–122    | Einfach  | Insterburger Straße       | Einfach  |
| Herderstraße            | Normal   | Isarweg                   | Einfach  |
| Hermann-Boßdorf-Weg     | Einfach  | Itzehoer Straße           | Normal   |
| Hermannstraße           | Einfach  | Ivensring                 | Einfach  |
| Hermann-Weigmann-Straße | Normal   |                           |          |
| Herthastrasse           | Einfach  | Jachmannstraße            | Einfach  |
| Hertzstraße             | Einfach  | Jaegerallee               | Normal   |
| Herzog-Friedrich-Straße | Normal   | Jägersberg                | Gut      |
| Hiddenseer Weg          | Normal   | Jägerstraße               | Einfach  |
| Hinterkronsberg         | Normal   | Jahnstraße                | Gut      |
| Hofholzallee 2–220      | Normal   | Jensendamm                | Gut      |
| Hofholzallee 7–223      | Normal   | Jeßstraße                 | Normal   |
| Hofholzallee 222–280    | Einfach  | Jettkorn                  | Normal   |
| Hofholzallee 225–275    | Einfach  | Joachim-Mähl-Straße       | Einfach  |
| Hofkoppel               | Normal   | Joachimsthaler Weg        | Einfach  |
| Hofstraße               | Einfach  | Johannesstraße            | Einfach  |
| Hohenleuchte            | Einfach  | Johann-Fleck-Straße       | Normal   |
| Hohenrade               | Normal   | Johann-Sump-Straße        | Normal   |
| Hohwachter Weg          | Einfach  | Julienluster Weg          | Normal   |
| Hollmannstraße          | Einfach  | Julienstraße              | Einfach  |
| Hollwisch               | Einfach  | Julius-Brecht-Straße      | Einfach  |

| Adresse                | Wohnlage | Adresse                      | Wohnlage |
|------------------------|----------|------------------------------|----------|
| Julius-Fürst-Weg       | Einfach  | Knivsberg                    | Normal   |
| Julius-Leber-Straße    | Normal   | Knooper Weg                  | Normal   |
| Jungfernstieg          | Gut      | Knorrstraße                  | Normal   |
| Jungmannstraße         | Gut      | Koldingstraße                | Gut      |
| Jütlandring            | Einfach  | Koloniestraße                | Einfach  |
|                        |          | Kolonnenweg                  | Einfach  |
| <b>K</b> aiserstraße   | Einfach  | Königstraße                  | Normal   |
| Kämpenstraße           | Normal   | Königsweg                    | Normal   |
| Kanalstraße            | Normal   | Konrad-Adenauer-Damm         | Einfach  |
| Kappeler Straße        | Normal   | Kopenhagener Allee           | Einfach  |
| Karlsbader Straße      | Einfach  | Kopperpahler Teich           | Normal   |
| Karlstal               | Einfach  | Körnerstraße 2–32            | Gut      |
| Karolineweg            | Sehr gut | Körnerstraße 3–31            | Gut      |
| Karpfenteich           | Normal   | Krausstraße                  | Normal   |
| Kastanienallee         | Normal   | Kreienbarg                   | Normal   |
| Kastanienstraße        | Normal   | Kreisauer Ring               | Normal   |
| Katharinenstraße       | Einfach  | Kreisauer Straße             | Normal   |
| Kehdenstraße           | Gut      | Kronshagener Weg             | Normal   |
| Kehrwieder             | Einfach  | Krummbogen                   | Normal   |
| Kieler Kamp            | Einfach  | Krusenrotter Weg 1–31        | Einfach  |
| Kieler Kuhle           | Einfach  | Krusenrotter Weg 2–24        | Einfach  |
| Kieler Straße          | Einfach  | Krusenrotter Weg 32–102      | Normal   |
| Kieler Weg 1–173       | Normal   | Krusenrotter Weg 41–127      | Normal   |
| Kieler Weg 2–166a      | Normal   | Kuchelstraße                 | Einfach  |
| Kieler Weg 175–185     | Einfach  | Kuhlacker                    | Einfach  |
| Kieler Weg 176–180     | Einfach  | Kürkoppel                    | Normal   |
| Kiellinie              | Sehr gut | Kurt-Schumacher-Platz        | Einfach  |
| Kirchenberg            | Normal   | Küterstraße                  | Gut      |
| Kirchenstraße          | Sehr gut |                              |          |
| Kirchenweg             | Einfach  | <b>L</b> andecker Weg 51–55a | Einfach  |
| Kirchhofallee          | Normal   | Landskroner Weg              | Einfach  |
| Kirschberg             | Einfach  | Lange Reihe                  | Normal   |
| Kirunastraße           | Einfach  | Langelandweg                 | Einfach  |
| Klagenfurter Weg 1–19  | Einfach  | Langenbeckstraße             | Normal   |
| Klausbrooker Weg       | Normal   | Langenfelde                  | Normal   |
| Klausdorfer Weg 2–272  | Einfach  | Langenkampweg                | Einfach  |
| Klausdorfer Weg 19–277 | Einfach  | Langensaal                   | Einfach  |
| Klaus-Groth-Straße     | Einfach  | Langer Holm                  | Normal   |
| Kleine Koppel          | Normal   | Langer Rehm                  | Einfach  |
| Kleine Ziegelstraße    | Einfach  | Langer Segen                 | Gut      |
| Klein-Ebbenkamp        | Einfach  | Lantziusstraße               | Normal   |
| Kleiner Kuhberg        | Gut      | Lauenburger Straße           | Einfach  |
| Kleiststraße           | Gut      | Lechweg                      | Einfach  |
| Klopstockstraße        | Gut      | Legienstraße                 | Gut      |
| Klosterkirchhof        | Gut      | Lehmberg                     | Normal   |
| Klosterstraße 1–7      | Einfach  | Lensahner Straße             | Einfach  |
| Klosterstraße 4–10     | Einfach  | Lenschstraße                 | Einfach  |
| Klotzstraße            | Normal   | Lerchenstraße                | Normal   |
| Klunkerwiese           | Normal   | Lessingplatz                 | Gut      |

| Adresse                  | Wohnlage | Adresse                | Wohnlage |
|--------------------------|----------|------------------------|----------|
| Leuschnerweg             | Normal   | Möllenholt             | Normal   |
| Lilienthalstraße         | Normal   | Möllingstraße          | Gut      |
| Lindenallee              | Sehr gut | Moltkestraße           | Sehr gut |
| Lindenstraße             | Normal   | Monsberg               | Einfach  |
| Lindenweg                | Normal   | Mönweg                 | Einfach  |
| Lorentzendamm            | Gut      | Moorblek               | Normal   |
| Lornsenstraße 1–13       | Sehr gut | Moorblöcken            | Einfach  |
| Lornsenstraße 2–14       | Sehr gut | Moorkamp               | Normal   |
| Lornsenstraße 18–60      | Gut      | Mühlenbrook            | Normal   |
| Lornsenstraße 21–65      | Gut      | Mühlenkamp             | Normal   |
| Lübscher Baum 4–6        | Einfach  | Mühlenstraße           | Einfach  |
| Lübscher Baum 17–23      | Normal   | Mühlenweg              | Normal   |
| Lübscher Baum 18–32      | Normal   | Muhliusstraße          | Gut      |
| Lüdemannstraße           | Normal   |                        |          |
| Lüderitzstraße           | Einfach  | Nachtigalstraße        | Einfach  |
| Luisenstraße             | Einfach  | Nanthingasse           | Einfach  |
| Lutherstraße             | Normal   | Nehringweg             | Normal   |
| Lütjenburger Straße      | Einfach  | Nelkenweg              | Einfach  |
| Lütjohannstraße          | Normal   | Nettelbeckstraße       | Gut      |
| Lütt Steenbusch          | Normal   | Neuenrade 1–19         | Normal   |
| Lützowstraße             | Gut      | Neuenrade 2–14         | Normal   |
|                          |          | Niebuhrstraße 1–3      | Normal   |
| Mählsweg                 | Normal   | Niebuhrstraße 5–61     | Gut      |
| Malmöweg                 | Einfach  | Niebuhrstraße 6–18     | Normal   |
| Mangoldtstraße           | Normal   | Niebuhrstraße 24–58    | Gut      |
| Marienbader Straße       | Einfach  | Niemannsweg            | Sehr gut |
| Marienstraße             | Einfach  | Nienbrügger Weg        | Normal   |
| Marienwerderstraße       | Einfach  | Nietzschestraße        | Normal   |
| Martenshofweg            | Normal   | Niobeweg               | Normal   |
| Marthastraße             | Normal   | Nissenstraße           | Einfach  |
| Maßmannstraße            | Normal   | Norddeutsche Straße    | Einfach  |
| Masurenring              | Einfach  | Nordseestraße          | Normal   |
| Mathildenstraße          | Einfach  |                        |          |
| Max-Planck-Straße        | Normal   | Obere Straße           | Einfach  |
| Maybachstraße            | Normal   | Odensestraße           | Einfach  |
| Medusastraße             | Einfach  | Olbrichtweg            | Normal   |
| Meimersdorfer Moor 8     | Einfach  | Oldenburger Straße     | Einfach  |
| Meimersdorfer Moor 29–31 | Einfach  | Oldesloer Straße       | Einfach  |
| Meimersdorfer Weg        | Normal   | Oldestraße             | Einfach  |
| Melanchthonstraße        | Normal   | Olshausenstraße        | Normal   |
| Melsdorfer Straße        | Normal   | Osloring               | Einfach  |
| Mensingstraße            | Einfach  | Ostpreußenweg          | Einfach  |
| Mercatorstraße           | Normal   | Ostring                | Einfach  |
| Metzstraße               | Normal   | Otto-Ernst-Weg         | Einfach  |
| Meyerhofstraße           | Normal   | Ottomar-Enking-Straße  | Einfach  |
| Michelsenstraße          | Normal   |                        |          |
| Minnastraße              | Einfach  | Papenkamp              | Normal   |
| Mittelstraße             | Normal   | Pappelweg              | Normal   |
| Möhrkestraße             | Einfach  | Partenkirchener Straße | Einfach  |

| Adresse                       | Wohnlage | Adresse                    | Wohnlage |
|-------------------------------|----------|----------------------------|----------|
| Paul-Fuß-Straße               | Normal   | Richthofenstraße 1–77      | Normal   |
| Pestalozzistraße              | Normal   | Richthofenstraße 2–60a     | Normal   |
| Peter-Hansen-Straße           | Einfach  | Richtweg                   | Normal   |
| Petersburger Weg              | Normal   | Ringelnatzstraße           | Einfach  |
| Philosophengang               | Gut      | Ringstraße                 | Normal   |
| Pickertstraße                 | Einfach  | Ripener Weg                | Einfach  |
| Pillauer Straße               | Einfach  | Robert-Koch-Straße         | Normal   |
| Pinguinweg                    | Normal   | Roggestraße                | Normal   |
| Plöner Straße                 | Einfach  | Röhbarg                    | Einfach  |
| Poggendorf Weg                | Einfach  | Rohrsängerweg              | Einfach  |
| Pommernweg                    | Einfach  | Rönnert Weg                | Einfach  |
| Poppenbrügger Weg             | Einfach  | Röntgenstraße              | Einfach  |
| Poppenrade                    | Einfach  | Roonstraße                 | Sehr gut |
| Postillionweg                 | Normal   | Roskilder Weg              | Einfach  |
| Poststraße                    | Einfach  | Rungholtplatz              | Normal   |
| Pottberghang                  | Einfach  | Russeer Weg 1–91           | Normal   |
| Pötterweg                     | Normal   | Russeer Weg 2–90b          | Normal   |
| Preetzer Chaussee             | Einfach  | Russeer Weg 94–218         | Einfach  |
| Preetzer Straße               | Einfach  | Russeer Weg 111–237        | Einfach  |
| Preußerstraße                 | Gut      | Rüsterstraße 2–30          | Normal   |
| Prieser Höhe                  | Einfach  | Rüsterstraße 3–29          | Normal   |
| Prieser Strand                | Einfach  | Rüsterstraße 31–37         | Einfach  |
| Prinzenstraße                 | Einfach  | Rüsterstraße 44–50         | Einfach  |
| Prinz-Heinrich-Straße 1–29    | Einfach  | Rutkamp                    | Normal   |
| Probsteier Platz              | Einfach  |                            |          |
| Probsteier Straße             | Einfach  | Saarbrückenstraße          | Normal   |
| Projensdorfer Straße          | Normal   | Sachaustraße               | Normal   |
| Prüne                         | Normal   | Salderstraße               | Normal   |
|                               |          | Salzburger Straße          | Einfach  |
| Quinckestraße                 | Gut      | Samlandweg                 | Einfach  |
| Quittenstraße                 | Einfach  | Samwerstraße               | Normal   |
|                               |          | Sanddornwinkel             | Normal   |
| Raaschstraße                  | Einfach  | Sandkrug                   | Einfach  |
| Radsredder                    | Einfach  | Sandkuhle                  | Normal   |
| Randersstraße                 | Einfach  | Scharnhorststraße          | Gut      |
| Rarsrott                      | Einfach  | Scharweg                   | Einfach  |
| Rathausstraße                 | Gut      | Schafstraße                | Normal   |
| Redderkamp                    | Normal   | Schauenburgerstraße 1–51   | Gut      |
| Redinskamp                    | Einfach  | Schauenburgerstraße 10–60  | Gut      |
| Reeperbahn                    | Einfach  | Schauenburgerstraße 57–93  | Normal   |
| Reichenberger Allee           | Einfach  | Schauenburgerstraße 62–116 | Normal   |
| Reichweinweg                  | Einfach  | Schevenbrücke              | Gut      |
| Reinickendorfer Straße        | Normal   | Schilkseer Straße          | Normal   |
| Rendsburger Landstraße 7–225  | Normal   | Schillerstraße             | Sehr gut |
| Rendsburger Landstraße 20–228 | Normal   | Schillstraße               | Gut      |
| Rendsburger Landstr. 230–504  | Einfach  | Schlehenkamp 1–5           | Einfach  |
| Rendsburger Landstr. 251–489  | Einfach  | Schlehenkamp 2–12          | Einfach  |
| Reventluallee                 | Sehr gut | Schleswiger Straße         | Normal   |
| Richterstraße                 | Normal   | Schleusenstraße            | Einfach  |

| Adresse                  | Wohnlage | Adresse                   | Wohnlage |
|--------------------------|----------|---------------------------|----------|
| Schlieffenallee          | Sehr gut | Stadtfeldkamp             | Normal   |
| Schloßgarten 12–14       | Gut      | Stadtrade                 | Normal   |
| Schlossplatz             | Gut      | Starnberger Straße        | Einfach  |
| Schloßstraße 1–23        | Gut      | Starweg                   | Normal   |
| Schloßstraße 2–10        | Gut      | Stauffenberggring         | Normal   |
| Schlüsbeker Weg          | Einfach  | Steenbeker Weg            | Normal   |
| Schmiedekoppel           | Normal   | Steinberg                 | Normal   |
| Schönberger Straße       | Einfach  | Steindamm                 | Normal   |
| Schönkirchener Straße    | Einfach  | Steinfurther Weg 4–12a    | Einfach  |
| Schönwohlder Weg 37–39   | Einfach  | Steinkamp                 | Einfach  |
| Schönwohlder Weg 52–58   | Einfach  | Steinstraße               | Gut      |
| Schreyweg                | Einfach  | Stephan-Heinzel-Straße    | Normal   |
| Schuhmacherstraße        | Gut      | Sternstraße               | Gut      |
| Schülperbaum             | Normal   | Sternwartenweg            | Sehr gut |
| Schulredder              | Normal   | Stettiner Platz           | Einfach  |
| Schulstraße              | Einfach  | Stiftstraße               | Gut      |
| Schulweg                 | Normal   | Stiller Winkel            | Normal   |
| Schurskamp               | Einfach  | Stockholmstraße           | Einfach  |
| Schusterkrug             | Einfach  | Stolzeweg                 | Einfach  |
| Schützenwall             | Normal   | Stormarnstraße            | Einfach  |
| Schwanenseeplatz         | Einfach  | Stoschstraße              | Einfach  |
| Schwedendamm             | Einfach  | Strandstraße 1–15b        | Normal   |
| Schweffelstraße          | Normal   | Strandstraße 2            | Gut      |
| Schwentinestraße         | Einfach  | Strandstraße 14           | Normal   |
| Schwester-Therese-Straße | Normal   | Strandstraße 20–40        | Gut      |
| Sedanstraße              | Normal   | Streitkamp                | Normal   |
| Seeblick                 | Gut      | Strohredder               | Einfach  |
| Seelandweg               | Einfach  | Stromeyerallee            | Einfach  |
| Segeberger Landstraße    | Normal   | Stromeyerstraße           | Normal   |
| Selenter Straße          | Einfach  | Sukoring                  | Normal   |
| Sibeliusweg              | Einfach  | Sylter Bogen              | Normal   |
| Skagenweg 1–23           | Einfach  |                           |          |
| Skagenweg 2–4            | Einfach  | Tauernweg                 | Einfach  |
| Skagerrakufer            | Einfach  | Teichstraße               | Normal   |
| Skandaviendamm           | Einfach  | Teplitzer Allee           | Einfach  |
| Sohststraße              | Einfach  | Theodor-Heuss-Ring 49–159 | Einfach  |
| Sokratesplatz            | Einfach  | Theodor-Heuss-Ring 56–140 | Einfach  |
| Solomit                  | Einfach  | Theodor-Storm-Straße      | Normal   |
| Sonderburger Platz       | Normal   | Tiefe Allee               | Einfach  |
| Sonthofener Straße       | Einfach  | Timkestraße               | Einfach  |
| Sophienblatt             | Normal   | Timmerberg                | Einfach  |
| Sören                    | Einfach  | Timm-Kröger-Straße        | Einfach  |
| Sörensenstraße 4–46      | Einfach  | Tingleffer Straße         | Normal   |
| Sörensenstraße 35–39     | Einfach  | Tinnholz                  | Normal   |
| Speckterweg              | Einfach  | Tiroler Ring 1–113        | Einfach  |
| Spichernstraße           | Normal   | Tonberg                   | Einfach  |
| Spitzenkamp              | Einfach  | Tönniesstraße             | Normal   |
| Spreeallee               | Normal   | Torfende                  | Normal   |
| Spritzengang             | Normal   | Trautenauer Weg           | Einfach  |

| Adresse               | Wohnlage | Adresse                | Wohnlage |
|-----------------------|----------|------------------------|----------|
| Trenndiek             | Normal   | Werftstraße            | Einfach  |
| Trenntrader Weg       | Einfach  | Werner-Siemens-Straße  | Einfach  |
| Tromsöstraße 1–7      | Einfach  | Wesselburener Straße   | Normal   |
| Tröndelweg            | Einfach  | Westenhofstraße        | Normal   |
| Troppauer Straße      | Einfach  | Westring               | Normal   |
| Turnstraße            | Einfach  | Weststraße             | Einfach  |
|                       |          | Wetterbek              | Normal   |
| <b>U</b> hlandstraße  | Normal   | Wichmannstraße         | Normal   |
| Uhlenhorster Weg      | Einfach  | Wiener Allee           | Einfach  |
| Uhlenkrog 1–31        | Normal   | Wiepenkrog             | Normal   |
| Uhlenkrog 8–26        | Normal   | Wiker Straße           | Normal   |
| Untere Straße         | Einfach  | Wikingerstraße         | Einfach  |
| Ursinusweg            | Normal   | Wilhelm-Busch-Straße   | Einfach  |
|                       |          | Wilhelminenstraße      | Gut      |
| <b>V</b> aasastraße   | Einfach  | Wilhelm-Lobsien-Weg    | Einfach  |
| Verdieckstraße        | Einfach  | Wilhelmsplatz          | Normal   |
| Viborgweg             | Einfach  | Wilhelm-Raabe-Weg      | Einfach  |
| Vieburger Weg         | Normal   | Wilhelmshavener Straße | Gut      |
| Vinetaplatz           | Einfach  | Wilhelmstraße          | Einfach  |
| Virchowstraße         | Normal   | Willestraße            | Gut      |
| Vogelhain             | Normal   | Willy-Jacob-Weg        | Einfach  |
| Von-der-Goltz-Allee   | Normal   | Winterbeker Weg        | Normal   |
| Von-der-Groebe-Straße | Einfach  | Wischhofstraße         | Einfach  |
| Von-der-Horst-Straße  | Normal   | Wißmannstraße          | Einfach  |
| Von-der-Tann-Straße   | Normal   | Wittenbrook            | Normal   |
| Von-der-Wisch-Straße  | Normal   | Woermannstraße         | Einfach  |
| Vorderkrönsberg       | Normal   | Wolperdingstraße       | Normal   |
|                       |          | Woltersweg             | Normal   |
| <b>W</b> agnerring    | Einfach  | Wörthstraße            | Normal   |
| Wahlestraße           | Einfach  | Wrangelstraße 3–21     | Sehr gut |
| Waisenhofstraße       | Gut      | Wrangelstraße 4–16     | Sehr gut |
| Waitzstraße 1–17      | Sehr gut | Wrangelstraße 25–61    | Gut      |
| Waitzstraße 4–16      | Sehr gut | Wrangelstraße 28–62    | Gut      |
| Waitzstraße 19–75c    | Gut      | Wulfsbrook             | Normal   |
| Waitzstraße 20–70     | Gut      | Wullestraße            | Normal   |
| Waitzstraße 72–98     | Normal   |                        |          |
| Waitzstraße 77–101    | Normal   | <b>Y</b> orckstraße    | Gut      |
| Waldeck               | Normal   |                        |          |
| Waldwiesenstraße      | Einfach  | <b>Z</b> astrowstraße  | Normal   |
| Walkerdamm 1–17       | Normal   | Zehlendorfer Straße    | Normal   |
| Walkerdamm 2–24       | Normal   | Zeppelinring           | Einfach  |
| Wall                  | Gut      | Zeyestraße             | Einfach  |
| Wassilystraße         | Normal   | Ziegelteich            | Normal   |
| Weberstraße           | Normal   | Ziethenstraße          | Sehr gut |
| Wehdenweg             | Einfach  | Zum Brook              | Einfach  |
| Weinberg              | Einfach  | Zum Dänischen Wohld    | Einfach  |
| Weißenburgstraße      | Normal   | Zum Forst              | Normal   |
| Wellingdorfer Straße  | Einfach  |                        |          |
| Wellseer Weg          | Einfach  |                        |          |

Anlage 2:

## **Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist**

### **§ 1 Betriebskosten**

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
  1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten).
  2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### **§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;  
oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;  
oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a  
oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,  
  
oder
  - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,  
  
oder
  - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage
8. die Kosten der Straßenreinigung und der 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 benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;
10. die Kosten der Gartenpflege,  
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,  
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,  
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,  
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart,  
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit die Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörenden Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten,  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

## Beratungsstellen

Auskünfte erteilen:

### **Landeshauptstadt Kiel**

#### **Amt für Wohnen und Grundsicherung**

Stresemannplatz 5

24103 Kiel

Tel.: 0431 901-23 94

Fax: 0431 901 6 23 50

E-Mail: [wohnungsamt@kiel.de](mailto:wohnungsamt@kiel.de)

Internet: [www.kiel.de](http://www.kiel.de)

### **Deutscher Mieterbund**

#### **Kieler Mieterverein e. V.**

Eggerstedtstraße 1

24103 Kiel

Tel.: 0431 97 91 9-0

Fax: 0431 97 91 9-31

E-Mail: [info@kieler-mieterverein.de](mailto:info@kieler-mieterverein.de)

Internet: [www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de)

(für Mitglieder)

### **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein von Kiel und Umgegend e. V.**

Sophienblatt 3

24103 Kiel

Tel.: 0431 66 36-123

Fax: 0431 66 36-180

E-Mail: [info@haus-und-grund-kiel.de](mailto:info@haus-und-grund-kiel.de)

Internet: [www.haus-und-grund-kiel.de](http://www.haus-und-grund-kiel.de)

(für Mitglieder)

---

**Herausgeberin:**



Landeshauptstadt Kiel

**Adresse:** Pressereferat, Postfach 1152, 24099 Kiel, **Redaktion:** Amt für Wohnen und Grundsicherung, **Titelbild:** Landeshauptstadt Kiel/ Bodo Quante, **Gestaltung und Barrierefreiheit:** schmidtundweber, **Hinweis:** Vervielfältigung, Speicherung und Nachdruck – auch auszugsweise – ist ohne schriftliche Genehmigung der Herausgeberin und der Redaktion nicht gestattet.