



Stadt
Neumünster

Mietspiegel der Stadt Neumünster

Ausgabe 2014



Mietspiegel der Stadt Neumünster zur Ermittlung der Mietwerte in Neumünster nach § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der gültigen Fassung.

Herausgeber
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachdienst
Stadtplanung und -entwicklung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster
Telefon: 04321/942-26 88

zu beziehen durch
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachdienst
Stadtplanung und -entwicklung
Brachenfelder Straße 1-3
24534 Neumünster
Telefon: 04321/942-26 88

Bezugspreis: 2,90 Euro
Ausgabe: 1. April 2014

Der Mietspiegel stellt keine Mietpreisfestsetzung dar; aus der Tabelle ist auch kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder auf Herabsetzung der Miete herzuleiten.

Der Mietspiegel der Stadt Neumünster - Ausgabe 2014 - ist in Zusammenarbeit und Anerkennung mit dem Haus- und Grundeigentümerverein, dem Mieterverein, den Wohnungsbauträgern, den Wohnungsverwaltungen, dem Ring Deutscher Makler, den freien Maklern, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückspreise und der Stadt Neumünster, vertreten durch die Fachdienste Recht sowie Stadtplanung und Stadtentwicklung geschaffen worden.

Der Mietspiegel hat nur Gültigkeit für den Bereich der Stadt Neumünster. Er gilt nur für freifinanzierten Wohnraum und solchen, der nicht mehr einer Zweckbindung unterliegt. Auf Sozialwohnungen und preisgebundene Wohnungen im Sinne des § 558 Abs. 2 letzter Satz BGB findet er keine Anwendung.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblich erhobenen Entgelte für Mieten in der Stadt Neumünster. Er stellt keine Preisempfehlung dar, sondern bietet den Vertragspartnern die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Lage, Ausstattung und des Zustandes der Wohnungen und Gebäude zu vereinbaren. Miete ist die Nutzungsentschädigung für den Quadratmeter Wohnfläche ohne Heizungs- und Betriebskosten.

Die tatsächlich erhobenen Mieten werden in einer Mietwertsammlung fortgeschrieben.

Im Mietspiegel enthaltene Abkürzungen:

BetrKV	Betriebskostenverordnung
WoFlV	Wohnflächenverordnung
II. BV	II. Berechnungsverordnung
WE	Wohneinheit
VoDB	Voll- oder Duschbad
Hzg.	Heizung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz

I. EINTEILUNG ÜBER DIE WOHLNLAGEN

Die Lage einer Wohnung hat einen wesentlichen Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungen in Neumünster wurden die Wohnlageneinstufungen im Jahre 2012 von dem Arbeitskreis Mietspiegel überprüft und aktualisiert. Wissenschaftlich begleitet und moderiert wurde das Verfahren vom Institut F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Die Wohnlagen in Neumünster wurden drei Wohnlagekategorien zugeordnet und wie folgt bezeichnet und definiert:

Einfache Wohnlage

Die einfachen Wohnlagen sind dadurch gekennzeichnet, dass Einschränkungen des Wohnwertes vorliegen, die die Attraktivität des Wohngebietes herabsetzen.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen vermitteln aufgrund von Art und Dichte der Bebauung und dem Anteil an Freiflächen einen normalen bis guten Wohnwert ohne wesentliche Beeinträchtigungen.

Beste Wohnlage

Die besten Wohnlagen verfügen über besonders hervorragende Wohnmerkmale.

Erläuterungen

Die einzelnen Straßen oder Straßenabschnitte werden jeweils einer der drei Wohnlagenkategorien zugeordnet. Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wurden neue Straßen mit Wohnbebauung in die jeweilige Wohnlage eingestuft und dem Straßenverzeichnis hinzugefügt.

Die nach Straßen vorgenommene Wohnlageneinstufung ist als Empfehlung zu sehen. In Grenzfällen (z. B. unterschiedliche Lageklassen in einer Straße, bei Eckgrundstücken, die unmittelbar an eine andere Wohnlage angrenzen oder bei Änderungen des Wohnumfeldes) ist im Einzelfall eine abweichende Zuordnung der Wohnung möglich. Bei der Wohnlageneinstufung ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Wohnlage in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation unterliegt. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewertet. Subjektive Faktoren bleiben jedoch bei der Beurteilung der Wohnlage im Mietspiegel außer Betracht.

II. MIETSPIEGEL

Die im Mietspiegel enthaltenen Tabellenwerte sind Quadratmeterpreise ohne Betriebskosten. Außerdem enthalten die Mietpreise keinen Ansatz für Schönheitsreparaturen. Für die Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Die Tabellenwerte haben jeweils eine Unter- und Obergrenze. Bei Anwendung der Werte auf eine bestimmte Wohnung ist zunächst die Wohnlage anhand des Straßenverzeichnisses zu ermitteln. Danach muß festgestellt werden, in welchem Jahr das Objekt erstmalig bezugsfertig geworden ist. Innerhalb dieses Zeitraumes gilt dann für den richtigen Tabellenwert die jeweilige Ausstattung der Wohnung. Ferner ist anhand der Erläuterungen zu prüfen, ob die Wohnung einen hohen oder niedrigen Gebrauchswert hat.

Mietwerte, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erhoben werden, sind nicht im Mietspiegel enthalten und werden auch in Zukunft nicht in die Mietwertsammlung aufgenommen. Hierher gehören Mietwerte z. B. für als Wohnung genutzte Läden oder andere ehemals gewerblich genutzte Räume, für besonders stark belegte Wohnungen und solche, für die aufgrund enger persönlicher oder familiärer Beziehungen eine Miete entrichtet wird, die wesentlich unter der für vergleichbare Wohnungen liegt sowie solche, für die der Dienstherr oder Arbeitgeber besonders günstige Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt hat (z. B. Wohnungsfürsorgemittel oder Arbeitgeberdarlehen). Für diese Wohnungen gilt § 48 WoFG sinngemäß.

Ferner findet der Mietspiegel keine Anwendung auf Wohnungen, die kraft gesetzlicher Maßnahmen durch auslaufende Verträge oder Umschuldungsaktionen ihren bisherigen Status geändert haben.

III. RECHTSLAGE

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist in den §§ 558 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB - in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42) zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. 7. 2013 (BGBl. I S. 2176) geregelt.

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
- (2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren* vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Mithöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderung zusätzlich festgelegt worden ist.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom 100, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen.
- (4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
 1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.
- (5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

* Auf Grund der veränderten Wohnlageneinstufungen im Jahre 2012 konnten nur die letzten 2 Jahre berücksichtigt werden.

§ 558 a

Form und Begründung der Mieterhöhung

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§§ 558 c, 558 d),
 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e),
 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- (3) entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (4) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558 d Abs. 2 ein gehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (5) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558 c Abs. 3 oder § 558 d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

IV. ERLÄUTERUNGEN

1. Wohnungsgröße

Als Normalwohnung wird in der Regel eine etwa 50 bis 70 qm große Wohnung bezeichnet. Je größer eine Wohnung ist, desto geringer ist der Quadratmeterpreis. Bei einer größeren Wohnung kann man nicht die obersten Tabellensätze anwenden. Die Installationskosten eines Bades, einer Küche oder einer Heizung, die relativ hoch sind, ergeben bei einer Verteilung auf die Gesamtwohnfläche bei großen Wohnungen einen niedrigeren Quadratmeterpreis als bei kleineren Wohnungen. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel relativ teurer als größere Wohnungen. Sofern die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der II. BV berechnet worden ist, bleibt es bei dieser Berechnung. Ansonsten ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) anzuwenden.

2. Schnitt der Wohnung

Eine Wohnung ist gut, wenn Nebenräume und Haupträume in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Einen schlechten Grundriss haben häufig früher geteilte Altbau-Großwohnungen, Wohnungen ohne Wohnungsabschluss, abgeschlossene Wohnungen mit Durchgangrecht für andere Hausbewohner, Wohnungen, die in der Hauptsache aus gefangenen Räumen bestehen oder die besonders lange und enge Flure haben.

Auch die Höhe einer Wohnung, d. h. das Verhältnis von Größe und Höhe der Räume, spielt eine erhebliche Rolle bei der Bewertung

3. Sanitäre Ausstattung

Duschkabinen gelten nur dann als vollwertiges Duschbad, wenn sie in einem besonderen Raum aufgestellt sind. Eine Wohnung mit freistehender Badewanne und nur mit Ölfarbe gestrichenen

Wänden im Badezimmer und Kohleöfen hat einen geringeren Wohnwert als eine Wohnung mit eingebauter Badewanne, gekachelten Wänden und neuzeitlichen Warmwasserbereitern. Wird eine Toilette von mehreren Mietern gemeinschaftlich benutzt, so sind ebenfalls gewisse Abschläge vorzunehmen.

4. Heizung

Zu den zentralen Heizungssystemen gehören: Öl-, Gas-, Fußboden-, Fern-, Narag- oder E-Heizungen sowie Nachtstromspeicherautomaten (zentralgesteuerte, witterungsgeführte Einzelheizungen), wobei wegen der Bedienungsart bei der Naragheizung ein Abschlag von bis zu 10 % angebracht ist. Eine Wohnung mit Mehrraumofenheizung, durch die mehrere Räume gleichzeitig beheizt werden, hat einen höheren Wohnwert als eine Wohnung mit Einzelöfen. Einzelne Ölöfen, Ölradiatoren, Gasheizöfen oder Nachtstromspeicherautomaten, die die vorgenannten Kriterien nicht erfüllen, fallen nicht unter das Ausstattungsmerkmal „Heizung“.

5. Fenster

Wohnungen mit einfachen Fenstern haben einen geringeren Wohnwert als Wohnungen mit Doppel Fenstern. Zu den neuzeitlichen Fenstern zählen nur isolier- und isolierschallschutzverglaste Fenster.

6. Allgemeine Merkmale

Die Verkehrsverbindung wurde bei der Zuordnung der Straßen in Wohnlagen mit berücksichtigt. Weiterhin ist die Beeinträchtigung durch den Verkehr von minderer Bedeutung. Wohnungen in besonders verkehrsreichen Straßen werden eine geringere Miete erzielen als Wohnungen in Gebäuden mit Vorgärten oder an verkehrsarmen Straßen.

Bei der Bildung der Miete ist auch der Zustand des Hauses von erheblicher Bedeutung. Eine gut unterhaltene Wohnung hat einen höheren Wohnwert als eine schlecht unterhaltene oder beschädigte Wohnung. Schlecht unterhaltene Gebäude mit schlechtem Verputz und schlechten Treppenhäusern haben einen geringeren Wohnwert als Gebäude, bei denen auch die Fassade und das Treppenhaus in gutem Zustand sind.

Allein bewohnte Einfamilien- und Reihenhäuser haben ebenfalls einen höheren Wohnwert als Wohnungen in Häusern mit mehreren Mietparteien. Für die Festsetzung der Miete gilt der Mietspiegel mit einem Zuschlag bis zu 10 % - 20 % oder die Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete. In besonderen Einzelfällen kann ein höherer Zuschlag erhoben werden.

Bei Wohnungen mit schrägen Wänden (z. B. unter Treppen) und insbesondere bei Dachgeschosswohnungen mit schrägen Decken wird für die Ermittlung der Miete bei der Berechnung der Wohnfläche nach § 4 WoFIV die Grundfläche von Räumen und Raumteilen

- mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0 m vollständig,
- mit einer lichten Höhe von mindestens 1,0 m und weniger als 2,0 m nur zur Hälfte,
- und mit einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m nicht auf die Wohnfläche angerechnet.

V.

MODERNISIERTE WOHNUNGEN

Bei modernisierten Wohnungen sollten die Spalten 4 bzw. 7 angewendet werden. Zum Begriff „Modernisiert“ wird auf § 555b BGB hingewiesen.

J	Jahnstraße	gute	Kuckucksweg	gute	Meißtorfweg	---	Pastor-Keding-Weg	gute
	Joachimstraße	gute	Kuhberg	gute	Meynischseegen	---	Pastor-Rösner-Straße	---
	Joannisstraße	einfache	Kummerfelder Straße	gute	Mildred-Scheel-Straße	gute	Paul-Böhm-Straße	gute
	Jugendspielplatz	---			Mitteljörn	gute	Paul-Ehrlich-Straße	gute
	Julius-Brecht-Straße	gute	L		Mittelstraße	einfache	Paul-Klee-Straße	gute
	Juliusstraße	gute	Lahnstraße	---	Modersohnstraße	gute	Pechsteinstraße	gute
	Jungfernstieg	gute	Langjahren	gute	Möhlenkoppel	gute	Pestalozziweg	gute
	Junglöwweg	---	Langwisch	gute	Mömmelkoppel	gute	Peterstraße	gute
	Jungmannstraße	gute	Latendorfer Weg	gute	Moltkestraße	gute	Planckstraße	gute
	Justus-von-Liebig-Straße	einfache	Laubenweg	gute	Moorweg	---	Platanenweg	gute
			Lavendelweg	gute	Moorwischen	---	Pionier Straße	gute
			Leddinstraße	gute	Moselstraße	einfache	bis 83 / 86	
			Legienstraße	gute	Mozartstraße	gute	ab 85 / 98	
K	Kaiserstraße	einfache	Leibstraße	gute	Mühlenbrücke	gute	Pommernstraße	einfache
	Kälberweg	gute	Leinestraße	---	Mühlenhof	gute	Pöppelmannsweg	gute
	Kampstraße	gute	Leineweberbrücke	gute	Mühlenstraße	gute	Pretzer Landstraße	gute
	Kantplatz	gute	Lerchenstraße	gute	Mühlenweg	gute	Prehnsfelder Weg	gute
	Karl-Feldmann-Straße	gute	Lerchenweg	gute			Preußnerstraße	gute
	Karl-Gattermann-Straße	gute	Lessingstraße	gute	N		Professor-Buchwald-Straße	gute
	Karl-Kröger-Straße	gute	Liebermannstraße	gute	Nachtgallenstraße	gute	Professor-Graf-Straße	gute
	Kastanienallee	gute	Liegnitzer Straße	gute	Nachtredder	gute	Proppes Gang	gute
	Käthe-Kollwitz-Straße	gute	Lilienweg	gute	Nahestraße	---	Propstenstraße	gute
	Kattenstieg	---	Lindenallee	gute	Narzissenweg	gute		
	Kattensteig	gute	Lindenstraße	gute	Neulkenstraße	gute	Q	
	Kellerweg	gute	Lindenweg	einfache	Neue Straße	gute	Querstraße	gute
	Keplerstraße	gute	Linienstraße	einfache	Niebüller Straße	gute		
	Kiebitzweg	gute	Lohmühlenstraße	gute	Nikolaus-Otto-Straße	---	R	
	Kiefernweg	gute	Looper Weg	gute	Nobelstraße	---	Raabeweg	---
	Kieler Straße	gute	Lorsenstraße	gute	Noldestraße	gute	Radekoppel	gute
	bis 95 / 102	gute	Lötzener Straße	gute	Norderdorfkamp	gute	Raderredder	---
	ab 116 / 119	einfache	Luisenstraße	gute	Norderstraße	gute	Regerstraße	gute
	Klaus-Groth-Straße	einfache	Lütjenstraße	gute	Normannenstraße	gute	Rembrandtstraße	beste
	Kleinflecken	gute	Lütje Twiet	gute			Rencks Allee	gute
	Kleingartenweg	---	Lüttenjörn	gute	O		Rendsburger Straße	einfache
	Klinke	gute	Lüttmoorkamp	gute	Oberjörn	gute	Reuthenkoppel	gute
	Klosterstraße	gute			Ochsenweg	gute	Reventlowstraße	gute
	bis 57 / 60	gute	M		Oderstraße	---	Rheiner Straße	gute
	ab 59 / 62	beste	Maiblumenweg	gute	Ohmstraße	gute	Ricarda-Huch-Straße	beste
	Kolberger Straße	gute	Mainstraße	einfache	Op de Geest	gute	Riemschneiderstraße	gute
	Koldingstraße	gute	Marderweg	gute	Op de Koppel	gute	Ringstraße	gute
	Königsberger Straße	gute	Margareteweg	gute	Op de Wisch	gute	Rintelenstraße	gute
	Konrad-Adenauer-Platz	einfache	Maria-Lohmann-Weg	gute	Ortheide	gute	Rippenstraße	gute
	Kornstieg	---	Marie-Curie-Straße	einfache	Ostlandstraße	gute	Robert-Koch-Straße	gute
	Krantorstraße	gute	Marienstraße	gute	Otterweg	gute	Röhrenweg	gute
	Kreuzkamp	gute	Marienweg	gute	Otto-Dix-Straße	gute	Röntgenstraße	gute
	bis 69 / 72	gute	Matzhornweg	---	Otto-Hahn-Straße	einfache	Roonstraße	gute
	ab 71 / 74	---	Max-Eyth-Straße	einfache			bis 65 / 84	
	Krogredder	gute	Max-Johannsen-Brücke	---	P		ab 85 / 90	
	Krokamp	einfache	Max-Richter-Straße	gute	Padenstedter Landstraße	gute	Roschdohler Eck	einfache
	Krokusweg	gute	Max-Röer-Platz	gute	Padenstedter Weg	einfache	Roschdohler Weg	gute
	Krückenkrug	gute	Mecklenburger Weg	gute	Pahls Gang	einfache	bis 123	
	Krummacker	gute	Meisenweg	gute	Pappelweg	gute	Roschdohler Weg	gute
	Krumredder	gute	Meldorfer Straße	gute	Paracelsusstraße	gute	ab 125	
	bis 3 / 8	gute	Memellandstraße	gute	Parchimer Straße	gute	Rosenstraße	einfache
	ab 5 / 10	---	Menzelstraße	gute	Parkstraße	gute	Rosmarinweg	gute

Rotdornallee gute
 Rubensstraße beste
 Rübezahliweg ---
 Rudolf-Diesel-Straße ---
 Rudolf-Henning-Straße gute
 Rudolf-Weißmann-Straße gute
 Rügenstraße einfache
 Ruhrstraße ---
 Rungestraße einfache
 Rüsödal gute
 Rutenkamp gute
 Ruthenberger Markt gute
S
 Saalestraße ---
 Sachsenring einfache
 Sandweg gute
 Sauerbruchstraße einfache
 Schadowstraße gute
 Schillerstraße gute
 Schlehenstraße gute
 Schlesierstraße gute
 Schleswiger Straße gute
 Schleusaubücke gute
 Schleusberg gute
 Schliemannstraße gute
 Schneiderweg gute
 Schönbecker Weg gute
 Schönmörchenstraße gute
 Schoolkoppel gute
 Schreiberweg ---
 Schubertstraße gute
 Schulstraße gute
 Schützenstraße gute
 Schwalbenstraße gute
 Schwantesstraße gute
 Schwarzer Weg gute
 Schwintinestraße gute
 Sedanstraße gute
 Seekamp beste
 Seewisch gute
 Segeberger Straße einfache
 Seilerstraße gute
 Semmelweisstraße gute
 Setzhörn gute
 Slevogtstraße gute
 Sonderburger Straße gute
 Sonnenhof, Post NMS ---
 Spatzenweg gute
 Spitzbrook gute
 Spitzwegstraße gute
 Spreestraße einfache
 Steenkoppel gute

Stegerwaldstraße gute
 Steinkamp gute
 Steinmetzstraße gute
 Stettiner Straße gute
 Stitzenredder ---
 Störkoppel gute
 Stormweg gute
 Störstraße gute
 Störwiesen gute
 Stoppenbrook gute
 Stoverbergskamp ---
 Stoverseegen gute
 Stoverweg einfache
 Strandallee beste
 Stubbenkammer gute
 Süderdorfkamp gute
 Sudetenlandstraße gute
T
 Tannenweg gute
 Tasdorfer Weg gute
 Teichufer ---
 Theodor-Storm-Straße gute
 Thorstraße gute
 Tiliter Straße gute
 Tivoli gute
 Tizianstraße gute
 Tonderner Straße gute
 Trakehner Straße gute
 Travestraße gute
 Treestraße gute
 Tuchmacherbrücke gute
 Tulpenweg gute
 Tungendorfer Straße einfache
 Twiete gute
U
 Uferstraße gute
 1 und 3 gute
 2 und 8 gute
 11 - 39 gute
 übrige Haus-Nrn. beste
 Uker Platz ---
 Uker Straße gute
 Ulmenallee gute
 Ulmenweg gute
 Unterjörn gute
 Urquell gute
V
 Van-Dyck-Straße beste
 Veilichenweg gute
 Veit-Stoß-Ring gute
 Vicelinstraße gute
 Viktoriastraße gute

Virchowstraße gute
 Vogelbeerallee gute
 Vogelsang gute
 Von-dem-Hagen-Weg gute
 Voßgang gute
W
 Wacholderweg gute
 Wachtelstieg gute
 Wagrierstraße ---
 Wakenitzstraße gute
 Waldenburger Straße gute
 Waldwiesenweg gute
 Walkerstraße gute
 Walter-Hohnsbehn-Straße gute
 Walter-Jansen-Weg gute
 Warmsdorfstraße gute
 Wasbeker Straße gute
 bis 70 / 75
 74 / 77
 Waschpohl einfache
 Weberstraße gute
 Weidenweg gute
 Wendenstraße gute
 Werderstraße einfache
 Wernershagener Weg gute
 Weserstraße ---
 Westerländer Straße gute
 Wichelkamp gute
 Wichernstraße einfache
 Wiemans Gang ---
 Wiesenstraße gute
 Wilhelm-Busch-Straße gute
 Wilhelm-Dorn-Straße gute
 Wilhelminenstraße gute
 Wilhelmstraße gute
 Wippendorferstraße gute
 Wischhofredder gute
 Wittdornkamp gute
 Wittorfer Straße gute
 Wittorferfeld ---
 Woorkerkamp gute
 Wrangelstraße ---
 Wührenallee beste
 Wührenbeksweg gute
 Würen gute

VERORDNUNG ÜBER DIE AUFSTELLUNG VON BETRIEBSKOSTEN

(BetrKV) VOM 25.11.2003 (BGBl. I. S. 2346, 2347)

§ 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)
2. Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltung- und Instandsetzungskosten).

Aufstellung der Betriebskosten

§ 2 Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes,

hierzu gehören namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder andere 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 nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) der 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 Betriebsicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung und zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a), hierzu gehören das Entgelt für die Wärmlieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a)

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelheizkörpern,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebsicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4 Buchstabe a)

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a),

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a)

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergefäßen,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebsicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c) und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d) und entsprechend Nr. 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 Betriebsicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nichtöffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nichtöffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschlackern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Raum für Ihre Notizen

- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenträume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
- 10. die Kosten der Gartenpflege,**
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen 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, Bodenträume, Waschküchen;
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nr. 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 Erbbauberechtigter dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit dies nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nrn. 2. bis 10. und 16. nicht angesetzt werden;
- 15. die Kosten**
 - a) *des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,*
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
oder
 - b) *des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,*
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
- 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 17. sonstige Betriebskosten,**
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nrn. 1 bis 16 nicht erfasst sind.