

MIETPREISSPIEGEL

für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Stadt

Ingelheim am Rhein*, nach dem

Stand vom 01. **Februar 2023**

Vorbemerkungen

Der Mietspiegel wurde erstellt durch die Stadtverwaltung Ingelheim unter Beteiligung der Interessenverbände gem. § 558c BGB, (Haus-, Grund- und Wohnungseigentümerversammlung Ingelheim am Rhein und Umgebung e.V. und Mieterschutzverein für Mainz und Umgebung e.V).

Der Mietspiegel findet seine Grundlage in §§ 557-561 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Mit Inkrafttreten dieses Mietspiegels verliert der Mietspiegel vom 29. Januar 2021 seine Gültigkeit.

Die ausgewiesenen Mieten werden kurz als „ortsübliche Vergleichsmiete“ bezeichnet. Der Mietspiegel bildet eine der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mieterhöhung im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte zu benennen oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Bei Neuvermietungen kann die Miete im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Es sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Wohnraum als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Der Mietspiegel sollte daher bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Geltungsbereich*

Der Mietspiegel gilt für **nicht preisgebundene** Wohnungen in Ingelheim und für nicht preisgebundene Apartments in Ingelheim bis zu 40 m² ohne bewegliches Inventar, die bis zum 31.12.2022 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen und Apartments, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt **nicht** für

- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen)
- vollständig untervermieteten Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- Wohnungen die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten Wohnungen).
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen - nicht abgeschlossene Wohnungen.

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

Möbliering

Bei möbliert gemieteten Wohnungen können die Mietwerte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und entsprechend um den Wert der Möbliering zu erhöhen.

Mietenbegriff „Netto-Kaltmiete“ Bei den hier ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Diese entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie alle anderen Betriebskosten und sonstige Nebenkosten. Die einzelnen Betriebskostenbestandteile ergeben sich aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV), welche auf den Regelungen des § 27 II. Berechnungsverordnung sowie deren Anlage 3 basiert. Für die Miethöhe der Wohnung ist es unerheblich, ob die Kosten für kleinere Instandsetzungen vom Mieter oder Vermieter getragen werden.

Gliederung und Anwendung der Mietspiegeltabelle

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen in Verbindung mit der **Tabelle für Wohnungen**

Der Mietspiegel findet Anwendung auf die nicht preisgebundenen Apartments bis zu 40 m² ohne bewegliches Inventar. Auf eine gesonderte Tabelle „**Apartments**“ wurde verzichtet.

Die Mietpreistabelle ist gegliedert nach **Wohnungsgröße, Ausstattung und Baualter**.

Ausstattung - Vermieter Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung wie sie vom **Vermieter** gestellt wird. Sind einzelne Ausstattungsmerkmale vom Mieter geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Ausstattungskategorien

Der Mietspiegel kennt zwei Ausstattungsklassen:

mittel: Mit Bad **oder** Sammelheizung

gut: Mit Bad **und** Sammelheizung.

Für Wohnungen die nicht diesen Ausstattungsklassen entsprechen, sondern nur über eine einfache Ausstattung **ohne** Bad und **ohne** Heizung verfügen, wird ein Abschlag ausgewiesen. (Siehe unter „Abschlag bei Einfachstwohnungen“).

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, d.h. ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

Bad

Unter einem Bad versteht man einen gesonderten Raum innerhalb der Wohnung, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie mit einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Badeofen, Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Baualter

Das Merkmal Beschaffenheit ist im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen.

Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind

Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 17 II. Wohnungsbaugesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens 1/3 der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

Mietspannen von - bis

In den Tabellen werden Mietspannen angegeben. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe den höchsten und den niedrigsten Mietwert der zu bewertenden Wohnung dar. Die Parteien sind aufgefordert, entsprechend den wohnungsspezifischen Gegebenheiten eine Miete innerhalb dieser Spannen zu vereinbaren.

Wohnlage

Wie bereits beim letzten Mietspiegel wird auf eine Unterteilung von Wohnlagekategorien (einfach, mittel und gut) verzichtet, da im Allgemeinen keine wesentlichen Mietpreisunterschiede zwischen den verschiedenen Wohnlagekategorien liegen. Wenn bestimmte Gegebenheiten im Wohnumfeld eines Gebäudes vorhanden sind, die den Wohnwert steigern oder mindern, können diese mietpreissteigernden bzw. -reduzierenden Faktoren durch eine Einstufung innerhalb der Mietspannen berücksichtigt werden.

Hinweise über wohnwertsteigernde bzw. -mindernde Merkmale des Wohnumfeldes finden sich in der

Aufstellung **Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung**. Diese Aufstellung ist **nicht** abschließend, weitere Kriterien müssten im Einzelfall bewertet werden.

Abschlag bei Einfachstwohnungen Auf die bisherige Ausstattungsklasse „einfach“ (ohne Bad und ohne Sammelheizung) wird verzichtet, da es in dieser Kategorie kaum noch Wohnungen gibt. Der **Abschlag** für diese Wohnungen beträgt jeweils € 0,50 gegenüber dem Mittelwert der entsprechenden Wohnungen (Wohnungsgröße) der mittleren Ausstattungskategorie.

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

Durch die Ausweisung von Mietspannen in den Mietspiegeltabellen werden mietspreisbestimmende Kriterien berücksichtigt, die nicht gesondert in der Tabellengliederung ausgewiesen werden. Dazu gehören z.B.

- Wohnwertunterschiede, die sich etwa aus unterschiedlichen Ausstattungsstandards, dem Umfang von Modernisierungen oder der Lage einer Wohnung im Gebäude ergeben

- die Einbeziehung von Mieten aus neuen Mietvertragsabschlüssen und gleichzeitig aus älteren Mietverhältnissen

sonstige Faktoren, die neben den im Gesetz genannten Kriterien die Miethöhe beeinflussen.

Die „**Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung**“ sollen die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. In den Merkmalsgruppen wird jeweils eine Reihe von Merkmalen als **beispielhafte Aufzählung** angeführt. Diese Aufstellung ist **nicht** abschließend, sondern müsste im Einzelfall durch weitere Merkmale ergänzt werden.

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße m ²	von €	bis €
"mittel" mit Bad oder Sammelheizung	bis 1965	bis 40 qm	4,50	5,50
		40 - 60 qm	4,50	5,60
		60 - 80 qm	4,50	5,40
		80 und mehr qm	4,50	4,90
"gut" mit Bad und Sammelheizung	bis 1965	bis 40 qm	6,20	8,10
		40 - 60qm	5,40	7,20
		60 - 80 qm	5,40	7,10
		80 und mehr qm	5,40	7,10
	1966 bis 1975	bis 40 qm	7,40	9,60
		40 - 60qm	6,70	7,90
		60 - 80 qm	6,30	7,90
		80 und mehr qm	6,30	7,80
	1976 bis 1988	bis 40 qm	9,40	10,30
		40 - 60qm	7,80	9,50
		60 - 80 qm	7,90	9,30
		80 und mehr qm	7,80	9,00
	1989 bis 1998	bis 40 qm	9,50	10,60
		40 - 60qm	8,80	11,10
		60 - 80 qm	8,70	10,60
		80 und mehr qm	8,20	10,30
	1999 bis 2008	bis 40 qm	11,10	12,70
		40 - 60qm	9,40	11,60
		60 - 80 qm	9,10	11,50
		80 und mehr qm	8,70	11,10
	2009 bis 2014	bis 40 qm	11,00	12,80
		40 - 60qm	9,50	11,30
		60 - 80 qm	9,20	11,60
		80 und mehr qm	8,80	11,00
	ab 2015	bis 40 qm	11,50	13,30
		40 - 60qm	9,80	12,10
		60 - 80 qm	9,50	12,00
		80 und mehr qm	9,00	11,50

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

Auskünfte über Auslegung und Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- Haus-, Grund- und Wohnungseigentümerversammlung Ingelheim am Rhein und Umgebung e.V.
- Mieterschutzverein für Mainz und Umgebung e. V
- Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein – Kfm. Gebäudemanagement

Die v. g. Stellen haben beratende Funktion und können über die Festlegung einer Miete keine verbindlichen Angaben machen.

Erläuterung der Betriebskosten

Auszug aus der 2. Berechnungsverordnung

I. Frei finanziert Wohnraum

1 Vorbemerkung

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

2 Frei finanziert Wohnraum

Der Vermieter einer frei finanzierten Wohnung kann die Betriebskosten durch vertragliche Vereinbarung gesondert auf den Mieter umlegen (§ 556 Abs. 1 BGB). Für den Begriff der Betriebskosten gilt die Legaldefinition in § 27 II. BV. Die zu dieser Vorschrift gehörende amtliche Anlage 3 enthält folgende Aufstellung der Betriebskosten.

2.1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

2.2 Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe.

2.3 Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

2.4 Die Kosten

2.4.1 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 Berechnung und Aufteilung; oder

2.4.2 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

2.4.3 der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen i.S.v. 1.4.1

Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend 1.4.1; oder

2.4.4 der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen

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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

2.5 Die Kosten

2.5.1 des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend 1.4.1; oder

2.5.2 der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser

auch aus Anlagen i.S.v. 1.5.1; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend 1.4.1; oder

2.5.3 der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

2.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend 1.4. und entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend 1.4.3 und entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend 1.4.4 und entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

2.7 Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

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 einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

2.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

2.9 Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

2.10 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.

2.11 Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

2.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach 1.4.1 berücksichtigt sind.

2.13 Die Kosten der Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

2.14 Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden.

2.15 Die Kosten

2.15.1 des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage; oder

2.15.2 des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

2.16 Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

2.17 Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den 1.1 bis 1.16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Von den Betriebskosten sind die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und die Kapitalkosten zu unterscheiden. Diese Kosten können bei der Wohnraummiete nicht gesondert auf den Mieter umgelegt werden (OLG

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

Koblenz, RE v. 7.1.1986, Weber/Marx, S. VI/46; s. "Verwaltungskosten"). Dies gilt auch dann, wenn die Umlagevereinbarung nach Beginn des Mietvertrags getroffen wird (OLG Karlsruhe, RE v.

6.5.1988, Weber/Marx, S. VIII/62). Bei der Geschäftsraummiete ist eine Umlage dieser Kosten möglich (OLG Frankfurt, WuM 1985, 91). Darüber hinaus ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale können nicht direkt gegeneinander aufgewogen werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung wird im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und- erhöhenden Merkmale vorgenommen.

wohnmindernd (-)	wohnerhöhend (+)
Bad/WC	
- WC außerhalb der Wohnung	- WC vom Bad getrennt
- Bad nicht beheizbar	- Doppelhandwaschbecken, Bidet
- Freistehende Badewanne	- Zweites WC
- Nur Teilbereiche gefliest	- Bad mit Fenster
- Innenliegendes Bad ohne Fenster	- Bade- und Duschwanne separat vorhanden - Fußbodenheizung
Küche	
- Keine Warmwasserbereitung	- Besondere Ausstattung (z.B. - Kühlschrank, Geschirrspülmaschine
- Keine Entlüftung	- Küchenblock
- Küche nicht beheizbar	
Wohn- und Schlafräume	
- Einfachfenster - Fehlende Roll- oder Klappläden	- Aufwendige Decken- und Wandverkleidung
- Kein nutzbarer Balkon	
- Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder Boden	- Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7qm, Tiefe>1,50qm
- Keller- oder Souterrainwohnung	- Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.

- Die Räume sind niedriger als 2,40m oder höher als 3,00m	- Fußbodenheizung
- Gas, Wasser, oder Elektroinstall. liegen über Putz oder sind nicht ausreichend	- Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Teppichboden, Parkett, Dielen)
Wohnlage / Wohnumfeld	
- Lage an Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume) - Beeinträchtigung durch Lärm (Gewerbe)	- Lage an besonders ruhiger Straße (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume)
- Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe)	- Gemeinschaftssatellitenantenne oder Kabelanschluss
- Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden)	- Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken)
-Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	- Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen)
- Unzureichende Wärmedämmung	- Gegensprechanlage, elektrischer Türöffner
	- Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz
	- Sauna/Schwimmbad vorhanden

*Die Werte dieses Mietspiegels finden sinngemäß Anwendung auch im Geltungsbereich der bisherigen Verbandsgemeinde Heidesheim. Bereits ab 01.07.2019 galten die Werte dieses Mietspiegels auch für die bisherigen Ortsgemeinden Heidesheim am Rhein und Wackernheim, welche im Rahmen der Fusion als neue Stadtteile in die Stadt Ingelheim am Rhein eingegliedert werden.