



Qualifizierter Mietspiegel 2021

**Pfinztal,
Kraichtal
und Gondelsheim**



Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Mieterverein Karlsruhe e. V.

Haus & Grund Bretten e.V.*

Haus und Grund Karlsruhe e.V.*

Haus und Grund Bruchsal-Philippsburg e.V.*

Stadt Bretten*

Gemeinde Pfinztal

Stadt Kraichtal

Gemeinde Gondelsheim

Herausgeberinnen

Gemeinde Pfinztal

Hauptstraße 70

76327 Pfinztal

Stadt Kraichtal

Rathausstraße 30

76703 Kraichtal

Gemeinde Gondelsheim

Bruchsaler Str. 32

75053 Gondelsheim

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

* Letztlich keine Zustimmung/Anerkennung zu diesem Mietspiegel



Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Gemeinde Pfinztal, die Stadt Kraichtal und die Gemeinde Gondelsheim.

Gültigkeit: 1. Juni 2021 bis 31. Mai 2023.



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger aus Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim,

Sie halten den ersten gemeinsamen, qualifizierten Mietspiegel für unsere Kommunen in den Händen.

Die Themen Wohnraum und zulässige Miethöhe gewinnen immer weiter an Bedeutung. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst, somit ist es unerlässlich, eine zuverlässige Orientierungshilfe über die ortsübliche Miete zu erhalten. Hierzu haben unsere Gemeinderäte beschlossen, gemeinsam einen ersten qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Für die Durchführung der Erstaufstellung wurde uns vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg eine Förderung gewährt. Hierfür möchten wir uns an dieser Stelle bedanken.

Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, können Mieter und Vermieter zukünftig auf die Daten des Mietspiegels zurückgreifen. Eine schnelle und verlässliche Übersicht zur Regelung der vertraglich vereinbarten Miete liegt nunmehr vor.

Der Mietspiegel für unsere Städte und Gemeinden wurde von dem Team von ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, erstellt. Die ALP verfügt über langjährige und bundesweite Erfahrung bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Die Erstellung wurde zudem von dem Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Hierzu gehörten außer den Städten und Gemeinden die Interessenvertreter der Mieter- und Vermieter.

Die Qualifizierung erfolgte durch die Zustimmung unserer Gemeinderäte.

Unser Dank gilt insbesondere den Mietern und den Vermietern in Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim. Mit deren Hilfe konnte aufgrund deren Auskünfte der erste gemeinsame Mietspiegel 2021 erstellt werden.

Unser gemeinsamer Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel, in dem die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt ist. Damit trägt der Mietspiegel wesentlich zur Rechtssicherheit bei der Mietpreisfestlegung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt bei.

Wir freuen uns, dass der neue Mietspiegel als Orientierungshilfe genutzt werden kann. Er trägt zum sachgerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern bei.

Nicola Bodner
Bürgermeisterin
Pfinztal

Tobias Borho
Bürgermeister
Kraichtal

Markus Rupp
Bürgermeister
Gondelsheim



Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsüblichen Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Student/innen- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom/von Vermieter/in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter/in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter/in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den/die Mieter/in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).



Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses, etwa Hausmeister/innentätigkeit);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen in Wohnheimen (z.B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“)

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des/der Hausmeisters/Hausmeisterin, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.



Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter/in die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der/die Vermieter/in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter/in gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines/einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertreter/innen von Vermieter/innen und Mieter/innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter/in, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er/sie dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der/die Mieter/in hat zur Prüfung, ob er/sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der/die Mieter/in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter/in auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.



Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie bitte die Ausführungen zur Ermittlung der Wohnfläche am Ende des Mietspiegels.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²
30	8,75	53	7,31	76	7,08	99	7,05	122	6,98
31	8,61	54	7,29	77	7,08	100	7,05	123	6,98
32	8,49	55	7,27	78	7,07	101	7,05	124	6,97
33	8,38	56	7,25	79	7,07	102	7,05	125	6,97
34	8,28	57	7,23	80	7,07	103	7,05	126	6,96
35	8,19	58	7,22	81	7,07	104	7,04	127	6,95
36	8,10	59	7,20	82	7,07	105	7,04	128	6,95
37	8,02	60	7,19	83	7,07	106	7,04	129	6,94
38	7,95	61	7,18	84	7,06	107	7,04	130	6,93
39	7,88	62	7,16	85	7,06	108	7,04	131	6,93
40	7,82	63	7,15	86	7,06	109	7,03	132	6,92
41	7,76	64	7,14	87	7,06	110	7,03	133	6,91
42	7,70	65	7,14	88	7,06	111	7,03	134	6,90
43	7,65	66	7,13	89	7,06	112	7,03	135	6,89
44	7,61	67	7,12	90	7,06	113	7,02	136	6,88
45	7,56	68	7,11	91	7,06	114	7,02	137	6,87
46	7,52	69	7,11	92	7,06	115	7,02	138	6,86
47	7,48	70	7,10	93	7,06	116	7,01	139	6,85
48	7,45	71	7,10	94	7,06	117	7,01	140	6,84
49	7,42	72	7,09	95	7,06	118	7,00		
50	7,39	73	7,09	96	7,05	119	7,00		
51	7,36	74	7,08	97	7,05	120	6,99		
52	7,33	75	7,08	98	7,05	121	6,99		

*Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.



Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorliegen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die von dem/der Vermieter/in gestellt werden. Hat ein/e Mieter/in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter/in erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand. Unterschiede hinsichtlich der Art der Wohnungen wurden geprüft, haben sich aber nicht als mietpreisbeeinflussend herausgestellt.

Für die Ermittlung der Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben, sehr gehoben) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Sanitärausstattungsstufe. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt.

Zuschlagsmerkmale sind:

- Zwei Bäder
- Zweites WC (*Gäste-WC*)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne plus separate Einzelduschkabine vorhanden
- Mindestens zwei Waschbecken vorhanden
- Bodengleiche Dusche (*ohne Schwelle*)

Abschlagsmerkmale sind:

- Wände sind im Spritzwasserbereich nicht geschützt (*z. B. Fliesen*)
- Fußboden nicht gefliest
- Keine Heizmöglichkeit
- Dezentrale Warmwasserversorgung (*z. B. Boiler, Durchlauferhitzer*)

Eine durchschnittliche Badausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den Zu- und Abschlagsmerkmalen null ist oder wenn ein Zuschlagsmerkmal mehr vorliegt. Überwiegen im Ergebnis die Abschlagsmerkmale gilt das Bad als einfach ausgestattet. Bei einer Überzahl von zwei oder drei Zuschlagsmerkmalen handelt es sich um eine gehobene, ab vier Zuschlagsmerkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1948		12		
Baujahr 1949 bis 1977		7		
Baujahr 1978 bis 1994	0			
Baujahr 1995 bis 2001	4			
Baujahr 2002 bis 2009	9			
Baujahr 2010 bis 2015	11			
Baujahr 2016 bis 2020	27			
Modernisierung				
Durch den/die Vermieter/in vorgenommene Modernisierungen seit dem 1.1.2010: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen • Elektroinstallation <i>(Weitere Voraussetzungen: Wohnung wurde bis einschließlich 2009 gebaut, Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben)</i>				
Eines der Modernisierungsmerkmale trifft zu (Sanitäreinrichtungen <i>oder</i> Elektroinstallation)	3			
Beide Modernisierungsmerkmale treffen zu (Sanitäreinrichtungen <i>und</i> Elektroinstallation)	7			
Alternativ: Kernsanierte Wohnungen <i>(Um eine Kernsaniierung handelt es sich, wenn das Gebäude in einen Zustand versetzt wurde, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsaniierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dach- eindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.)</i>	10			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Ausstattung der Wohnung				
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	4			
Kein hochwertiger Fußbodenbelag in mehr als der Hälfte des Wohnbereiches (außer Küche und Bad; z. B. Parkett-, Laminat-, Keramik-, Stein-, Vinylboden)		5		
Keine Gegensprechanlage mit Türöffner		4		
Sanitärausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 10 beachten)				
Einfache Sanitärausstattung		3		
Durchschnittliche Sanitärausstattung	0			
Gehobene Sanitärausstattung	3			
Sehr gehobene Sanitärausstattung	7			
Lage				
Pfinztal Berghausen	3			
Pfinztal Kleinsteinbach	0			
Pfinztal Söllingen	11			
Pfinztal Wöschbach		6		
Kraichtal Gochsheim, Münzesheim, Neuenbürg, Oberacker, Oberöwisheim und Unteröwisheim		17		
Kraichtal Bahnbrücken, Menzingen, Landshausen		20		
Gondelsheim		10		
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Lebensmittelmarkt) zu Fuß bis unter 300 m entfernt (300 m ≈ 5 Gehminuten)	3			
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

- Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- Zeile B: Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.
- Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²** (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.
- Zeile E: Berechnen Sie die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge		=
			–	=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
			x	: 100	
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+ Ergebnis C		=
			+		
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche		=
			x		



Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf $\pm 14\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	85 m ²	7,06 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1990	0	
	Ausstattung	Komplette Einbauküche gestellt	4	
		Handtuchheizkörper → durchschnittliche Sanitärausstattung	0	
	Lage	Wohnung liegt in Pfinztal Kleinsteinbach	0	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			4	0

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²				7,06
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge		– Punktsumme der Abschläge		=
		4	–	0	=	4
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		7,06	x	4	: 100	0,2824
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=	=
		7,06	+	0,2824	=	7,3424
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	=
		7,3424	x	85	=	624,10

Aufgrund der Spannweite von ± 14 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 624,10 € ± 87,37 €, also zwischen 536,73 € und 711,47 €.



Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

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

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) *Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) *Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
 1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
 2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
 3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
 4. *freiliegenden Installationen,*
 5. *Einbaumöbeln und*
 6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

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

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

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



Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mieterverein Karlsruhe e. V.

Ritterstraße 24
76137 Karlsruhe
Tel: 0721 / 375091
E-Mail: info@mieterverein-karlsruhe.de
Internet: <https://www.mieterverein-karlsruhe.de>

Gemeinde Pfinztal

Fachbereich 1 Gremien und Verwaltung
Wolfgang Kröner
Hauptstraße 70
76327 Pfinztal
Tel: 07240 / 62140
E-Mail: w.kroener@pfinztal.de
Internet: <http://www.pfinztal.de>

Stadtverwaltung Kraichtal

Amt für Vermögen
Thomas Feßler
Rathausstraße 30
76703 Kraichtal
Tel: 07250 / 7757
E-Mail: t.fessler@kraichtal.de
Internet: <https://www.kraichtal.de>

Gemeinde Gondelsheim

Bauamt
Frau Brandmayer
Bruchsaler Straße 32
75053 Gondelsheim
Tel. 07252 / 9444-22
E-Mail: Alina.Brandmayer@gondelsheim.de
Internet: <https://www.gondelsheim.de>