



Qualifizierter Miet- spiegel 2022

Heimsheim

Friolzheim

Mönnsheim

Tiefenbronn

Weissach

Wiernsheim

Wimsheim

Wurmberg



Weissach



Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Stadt Heimsheim
Gemeinde Friolzheim
Gemeinde Mönshheim
Gemeinde Tiefenbronn
Gemeinde Weissach
Gemeinde Wiernsheim
Gemeinde Wimsheim
Gemeinde Wurmberg

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Gemeinderäte der Stadt Heimsheim und der Gemeinden Friolzheim, Mönshheim, Tiefenbronn, Weissach, Wiernsheim, Wimsheim und Wurmberg.

Gültig ab 1. Dezember 2022 bis 30. November 2024.

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

die attraktive Lage der Stadt Heimsheim und der Gemeinden Friolzheim, Mönshheim, Tiefenbronn, Weissach, Wiernsheim, Wimsheim und Wurmberg zu großen Städten und Arbeitgebern sorgt dafür, dass wir zu einer stetig wachsenden Region gehören und von vielen Menschen erfreulicherweise als Lebensmittelpunkt ausgewählt werden. Die Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nimmt daher stetig zu, gleichzeitig wird das Angebot immer knapper. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Ein qualifizierter Mietspiegel sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und liefert zudem wichtige statistische Daten. Er dokumentiert die ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnungstypen und ist daher auch von großer praktischer Bedeutung für den Ausgleich zwischen Mietern und Vermietern.

Die Auswertung der Befragung und die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die Bewertung der Ausstattungsmerkmale erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH in Hamburg. Unser Dank gilt zudem dem Land Baden-Württemberg für die finanzielle Förderung sowie allen weiteren Beteiligten, die zum Gelingen des Mietspiegels beigetragen haben.

Auf den Homepages der beteiligten Gemeinden wird Ihnen der Mietspiegel kostenlos zur Verfügung gestellt. Hier können auch die jeweilige ortsübliche Vergleichsmieten mit einem Online-Rechner ermittelt werden.

Freundliche Grüße
Die Bürgermeister

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d 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 ortsübliche Vergleichsmiete 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 25 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 Studenten- 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 Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er 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 Mieter 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, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

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 Hausmeisters, 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 Vermieter 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. Letzteres gilt in Frielzheim, Mönshheim, Tiefenbronn, Weissach, Wiernsheim, Wimsheim und Wurmberg. In Heimsheim gelten abweichend 15 %.¹

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

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines 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 § 558 d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern 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 Vermieter, 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 dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf

¹ Siehe § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kapplungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung BadenWürttemberg - KappVO BW) vom 16. Juni 2020.

den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter 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.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Von den acht Kommunen, die den Mietspiegel gemeinsam erstellt haben, ist ausschließlich die Stadt Heimsheim – nicht aber Friolzheim, Mönsheim, Tiefenbronn, Weissach, Wiernsheim, Wimsheim und Wurmberg – in der entsprechenden Verordnung des Landes Baden-Württemberg, die bis zum 30. Juni 2025 gilt, aufgeführt.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Heimsheim nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556e und f ausgenommen sind:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

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 die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.

Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

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
25	11,93	49	8,87	73	8,20	97	8,08	121	8,13
26	11,66	50	8,82	74	8,19	98	8,08	122	8,13
27	11,42	51	8,77	75	8,18	99	8,08	123	8,13
28	11,20	52	8,73	76	8,17	100	8,08	124	8,14
29	10,99	53	8,68	77	8,16	101	8,08	125	8,14
30	10,80	54	8,64	78	8,15	102	8,08	126	8,15
31	10,63	55	8,61	79	8,14	103	8,08	127	8,15
32	10,46	56	8,57	80	8,13	104	8,08	128	8,15
33	10,31	57	8,54	81	8,12	105	8,08	129	8,16
34	10,17	58	8,50	82	8,12	106	8,08	130	8,16
35	10,04	59	8,47	83	8,11	107	8,09	131	8,17
36	9,92	60	8,45	84	8,11	108	8,09	132	8,17
37	9,80	61	8,42	85	8,10	109	8,09	133	8,17
38	9,69	62	8,39	86	8,10	110	8,09	134	8,18
39	9,59	63	8,37	87	8,09	111	8,10	135	8,18
40	9,50	64	8,35	88	8,09	112	8,10	136	8,19
41	9,41	65	8,33	89	8,09	113	8,10	137	8,19
42	9,33	66	8,31	90	8,09	114	8,10	138	8,19
43	9,25	67	8,29	91	8,08	115	8,11	139	8,20
44	9,18	68	8,27	92	8,08	116	8,11	140	8,20
45	9,11	69	8,25	93	8,08	117	8,11		
46	9,04	70	8,24	94	8,08	118	8,12		
47	8,98	71	8,22	95	8,08	119	8,12		
48	8,92	72	8,21	96	8,08	120	8,12		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, 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 vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter 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.

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 gelben 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 1977		5		
Baujahr 1978 bis 1994	±0			
Baujahr 1995 bis 2001	5			
Baujahr 2002 bis 2015	9			
Baujahr 2016 bis 2022	26			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr.

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite (Baujahr)				
Modernisierung				
Modernisierung der Sanitäreinrichtungen <i>oder</i> Elektroinstallation seit dem 1.1.2010 durch den Vermieter <i>(Voraussetzungen: Nur für Wohnungen mit Baujahr vor 2010; Modernisierungen haben zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt)</i>	5			
Art und Ausstattung der Wohnung				
Keine komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)		6		
Kein Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne		5		
Fußbodenheizung in mind. der Hälfte der Räume	6			
Einbauschränke außerhalb der Küche	5			
Garten zur alleinigen Nutzung <i>(Garten ist nur dem Mieter zugänglich; Wohnung befindet sich <u>nicht</u> in einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus)</i>	5			
Zweites WC (Gäste-WC)	4			
Wohnlage auf Ebene der Gemeinden				
Wurmberg		18		
Wimsheim		15		
Wiernsheim		10		
Mönsheim		8		
Tiefenbronn		7		
Heimsheim, Weissach	±0			
Friolzheim	5			
Wohnlage auf kleinräumiger Ebene				
Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) sehr niedrig	4			
Wohnung befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen		4		
Wohnung befindet sich an einer Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen		2		
Summe der Zuschläge =				
Summe 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 in Heimsheim, Friolzheim, Mönshheim, Tiefenbronn, Weissach, Wiernsheim, Wimsheim und Wurmberg auf $\pm 13\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Um von der in Tabelle 3 (Zelle E) ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

Im Folgenden werden beispielhaft wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale genannt, die ein Abweichen von der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zelle E) um bis zu $\pm 13\%$ rechtfertigen können. Die Liste beruht auf der Expertise der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Akteure und gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Wohnwerterhöhende Merkmale (Beispiele)

- Aufzug bei weniger als 5 Geschossen vorhanden
- Einzelgarage, Tiefgaragenstellplatz, Carport oder Außenstellplatz
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ÖPNV-Anbindung, Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen bis zu 200 m entfernt
- Ladeanschluss für E-Autos im Gebäude vorhanden (vom Vermieter bezahlt)
- Barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2
- Gebäude bzw. Wohnung wurde ab dem 1.1.2002 saniert (z. B. Erneuerung der Heizungsinstallation, Austausch der Fenster, Dämmung der Außenwand, des Dachs/der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke; Hinweis: nur für Wohnungen bis Baujahr 2002)

Wohnwertmindernde Merkmale (Beispiele)

- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Dachboden, Bühne)
- Überwiegende Beheizung durch Einzelöfen, keine vom Vermieter gestellte Heizung
- Sehr große Wohneinheiten (z. B. Hochhäuser)
- Kein Internetanschluss vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ÖPNV-Anbindung, Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen nicht am Ort vorhanden
- Schattige bzw. dunkle Wohnung mit wenig Lichteinfall (z. B. mittige Wohnung in Hochhäusern, kleine Häuser umgeben von hohen Häusern, Kellerwohnung mit kleinen Fenstern)

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m ²	8,18 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	5	
	Modernisierungen	Keine	±0	
	Art & Ausstattung	Keine komplette Einbauküche		6
	Wohnlage	Heimsheim (0 %) Lärmpegel sehr niedrig (4 %)	4	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			9	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			8,18
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge		
		9	–	6	= 3
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	
		8,18	x 3	: 100	= 0,2454
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+ Ergebnis C		
		8,18	+	0,2454	= 8,4254
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche		
		8,4254	x	75	= 613,91

Aufgrund der Spannweite von ± 13 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 613,91 € ± 82,15 €, also zwischen 549,76 € und 714,06 €.

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 Pforzheim e.V.

Westliche Karl-Friedrich-Str. 292

75172 Pforzheim

Tel: 07231 / 313511

E-Mail: info@mietervereinpforzheim.de

Internet: <https://www.mietervereinpforzheim.de>

Haus- & Grundbesitzerverein Pforzheim e.V.

Lindenstraße 19

75175 Pforzheim

Tel: 07231 / 4264722

E-Mail: info@hug-pf.de

Internet: <https://www.hausundgrund.de/verein/pforzheim/>

Stadt Heimsheim

Liegenschaftsamt

Schlosshof 5

71296 Heimsheim

Tel: 07033 / 535753

E-Mail: stadtbauamt@heimsheim.de

Internet: <https://www.heimsheim.de>

Bitte beachten Sie:

Die Gemeindeverwaltungen dürfen nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Einen Onlinerechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter:

<https://mietspiegel-berechnen.de/heimsheim2022>