

MIETSPIEGEL 2021

Westlicher Landkreis Heilbronn



Brackenheim



Cleebrohn



Eppingen



Gemmingen



Güglingen



Ittlingen



Kirchartt



Massenbachhausen



Nordheim



Pfaffenhofen



Zaberfeld

Inhaltsverzeichnis

MIETSPIEGELERSTELLUNG	3
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	4
GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	4
BEGRIFFSDEFINITIONEN	5
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	6
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	7
SCHRITT 1: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS	7
SCHRITT 2: ERMITTLUNG DER BESCHAFFENHEIT	8
SCHRITT 3: ERMITTLUNG VON BESONDEREN WOHNWERTMERKMALEN	9
SCHRITT 4: ERMITTLUNG VON MODERNISIERUNGSMÄßNAHMEN	11
SCHRITT 5: ERMITTLUNG VON WOHNLAGEMERKMALEN	12
SCHRITT 6: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	13
SPANNBREITE	14
BERECHNUNGSHILFE UND BERATUNGSSTELLEN	15
ANWENDUNGSBEISPIEL	15
AUSKUNFT ZUM MIETSPIEGEL	16

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete in den Städten Eppingen, Brackenheim, Güglingen und den Gemeinden Ittlingen, Kirchart, Massenbachhausen, Gemmingen, Zaberfeld, Paffenhofen, Cleeborn und Nordheim gemäß § 558d Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt die üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit wieder.

Fachlich ist die Erstellung des Mietspiegels in Zusammenarbeit mit der Stadt Eppingen begleitet worden. Der qualifizierte Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der 11 Kommunen erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von September 2020 bis Oktober 2020 eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung bei 5.000 zufällig ausgewählten Eigentümern erhoben wurden.

Die Auswertung der Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mithilfe der Regressionsmethode erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde am 28.09.2021 seitens des Gemeinderats der Stadt Eppingen, welcher aufgrund Vollmacht stellvertretend für alle beteiligten Gemeinden handelt, anerkannt. Der Mietspiegel trat rückwirkend zum 01. September 2021 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in den 11 Kommunen gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche 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.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in den 11 Kommunen, die bis zum 01.09.2020 bezugsfertig geworden sind.

In Hinblick auf den Geltungsbereich sind die Einschränkungen durch § 549 BGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann der Mietspiegel **nicht** angewendet werden auf

- Wohnraum mit unter 25 m² oder über 160 m² Wohnfläche,
- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Wohnraum in Einzelzimmer ohne separater Wohnungseingangstür,
- zum vorübergehenden Gebrauch überlassenen Wohnungen (zum Beispiel Ferienwohnungen),
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen- und schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- Wohnraum in Heimen, heimähnlichen Unterkünften, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften.

Begriffsdefinitionen

Mietenbegriff "Netto-Kaltmiete"

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z. B. Stellplatzmieten).

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

Vermieterseitige Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Beschaffenheit

Das Merkmal "Beschaffenheit" wird 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. ausgebauten 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. In diesem Fall können Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen nicht zusätzlich geltend gemacht werden. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich 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 und Mietspiegel.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „**qualifizierten Mietspiegels**“. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 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 vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf 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 der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ("Mietpreisbremse").

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. In **Schritt 1** wird das Mietniveau in Abhängigkeit der Wohnfläche bestimmt.
2. In **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge aufgrund der Beschaffenheit (Baujahr) ermittelt und angewandt.
3. In **Schritt 3** werden prozentuale Zu- und Abschläge aufgrund von Besonderheiten bei der Wohnungsausstattung ermittelt und angewandt.
4. In **Schritt 4** werden prozentuale Zuschläge aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ermittelt und angewandt.
5. In **Schritt 5** wird das Vorhandensein von vorteilhaften Wohnlagemerkmale ermittelt und angewandt.
6. In **Schritt 6** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 bis 5 zusammengefasst, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Alternativ kann die ortsübliche Vergleichsmiete auch mit einem Online-Rechner ermittelt werden. Diesen finden Sie hier: www.omsp.analyse-konzepte.de/eppingen

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen in Euro pro m² und Monat ohne Berücksichtigung der Merkmale, Beschaffenheit, Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A1 der Tabelle 6.

Tabelle 1: Monatliche durchschnittliche Netto-Kaltmiete (Grundmiete) in Euro/m² nach Wohnfläche¹

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
25-27	8,33	60-63	5,74	106-110	4,93
28-30	7,87	64-67	5,63	111-115	4,88
31-33	7,49	68-71	5,52	116-120	4,83
34-36	7,18	72-75	5,43	121-125	4,79
37-39	6,91	76-80	5,34	126-130	4,76
40-43	6,66	81-85	5,25	131-136	4,72
44-47	6,41	86-90	5,17	137-142	4,68
48-51	6,20	91-95	5,10	143-148	4,65
52-55	6,03	96-100	5,04	149-154	4,62
56-59	5,87	101-105	4,98	155-160	4,59

¹ Wohnungen mit Wohnfläche von 25,00 m² bis 27,99 m² sind in der Zeile 25-27 m² einzuordnen.

Schritt 2: Ermittlung der Beschaffenheit

In der Tabelle 2 werden sechs Baualtersklassen ausgewiesen. Mit dem Baualter wird im Miet-
spiegel die Beschaffenheit, einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung,
abgebildet.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung nach der Baualtersklasse in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den Prozentwert in das Feld A2 der Tabelle 6.

Tabelle 2: Einfluss des Baualters auf die Netto-Kaltmiete

Baualtersklasse	Zu-/ Abschlag	Übertrag
Baujahre bis 1970	+ 0,0 %	
Baujahre 1971 - 1990	+ 0,4 %	
Baujahre 1991 - 2000	+ 5,9 %	
Baujahre 2001 - 2010	+ 14,8 %	
Baujahre 2011 - 2015	+ 17,1 %	
Baujahre 2016 – 01.09.2020	+ 25,0 %	
Übertrag des zutreffenden Zuschlags (Prozentwert in Tabelle 6 – Feld A2 übertragen)		

Schritt 3: Ermittlung von besonderen Wohnwertmerkmalen

In der Tabelle 3 sind Merkmale ausgewiesen, die einen wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Effekt haben. Es werden, abhängig von der Effektstärke, +1 bis +3 Punkte beziehungsweise -1 bis -3 Punkte vergeben.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind alle Punkte zu addieren. Überwiegen wohnwertmindernde Effekte, so ist die Summe negativ, andernfalls ist die Summe 0 oder positiv.

Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

3. Überprüfen Sie, ob die angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
4. Tragen Sie zutreffende Punkte in die Spalte „Übertrag“ am Rand der Tabelle 3 ein.
5. Bilden Sie am Ende der Tabelle 3 die Summe aller zutreffenden Punkte.
6. Multiplizieren Sie die Summe aller zutreffenden Punkte mit 2,6.
7. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den berechneten Wert in das Feld A3 der Tabelle 6.

Tabelle 3: Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Wohnwertmerkmale	Punkte	Übertrag
Merkmale mit positiven Effekten		
Fußbodenbelag überwiegend (min. 50 %) Naturstein	+ 3	
Penthouse-Wohnungen	+ 2	
Einbauküche mit Schränken, Spüle, Herd/Ofen und weiteren Elektrogeräten (z.B. Mikrowelle)	+ 2	
Zweites Bad innerhalb der Wohnung	+ 2	
Fußbodenbelag überwiegend (min. 50 %) Vinyl (hochwertig)	+ 2	
Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach)	+ 2	
Wintergarten vorhanden	+ 2	
Einfamilienhaus	+ 1	
Dachgeschosswohnung	+ 1	
Einbauküche mit Schränken, Spüle und Ofen/Herd	+ 1	
Badausstattung mit Handtuchrocknerheizkörpern	+ 1	
Badausstattung mit Sauna	+ 1	
Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenanteil	+ 1	
Wäschetrockenraum und/oder Waschküche	+ 1	
Edelholz-/Glastüren	+ 1	
Mind. 3 der folgenden barrierearmen Elemente: <ul style="list-style-type: none"> • Bodengleiche Dusche im Bad • Alle Türen mindestens 90 cm breit • Schwellenfreie Wohnung • Wohnung ist stufenlos erreichbar • Haltegriffe 	+ 1	
Dachterrasse	+ 1	
Eigener Garten vorhanden (nicht gemeint: Gemeinschaftsnutzung)	+ 1	
Merkmale mit negativen Effekten		
Bad und WC sind getrennt	- 1	
Dezentrale Warmwasserversorgung	- 1	
Dunkler Wohnbereich	- 2	
Fußbodenbelag überwiegend Linoleum oder PVC ¹	- 2	
Fußbodenbelag überwiegend Teppich ¹	- 2	
Beheizung mit Einzelöfen	- 2	
Keine Warmwasserversorgung	- 2	
Souterrain-/Kellerwohnung	- 3	
Bad oder WC außerhalb der Wohnung	- 3	
Keine vom Vermieter gestellte Heizung	- 3	
Summe aller zutreffenden Punkte		
Multiplikation der Punkte mit Faktor 2,6 (Wert in Tabelle 6 – Feld A3 übertragen)		

Schritt 4: Ermittlung von Modernisierungsmaßnahmen

In der Tabelle 4 sind Modernisierungsmaßnahmen, die die Wohnung bzw. das Gebäude betreffen, dargestellt. Maßgeblich sind nur Modernisierungsmaßnahmen, die vom Vermieter durchgeführt wurden. Hat ein Mieter einzelne Maßnahmen selbst geschaffen, ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Maßnahmen unberücksichtigt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 4:

1. Überprüfen Sie, ob die aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
2. Tragen Sie zutreffende Punkte in die Spalte „Übertrag“ am Rand der Tabelle 4 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 4 die Summe aller zutreffenden Punkte.
4. Multiplizieren Sie die Summe aller zutreffenden Punkte mit 0,9.
5. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den berechneten Wert in das Feld A4 der Tabelle 6.

Tabelle 4: Einfluss von Modernisierungsmaßnahmen auf die Netto-Kaltmiete

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Übertrag
Modernisierungen durchgeführt im Zeitraum nach 2010		
Außenwanddämmung	+ 1	
Fußbodenbeläge (mindestens 50 %)	+ 1	
Kellerdeckendämmung	+ 2	
Dachdämmung	+ 2	
Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	+ 2	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	+ 2	
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	+ 2	
Summe aller zutreffenden Punkte		
Multiplikation der Punkte mit Faktor 0,9 (Prozentwert in Tabelle 6 – Feld A4 übertragen)		

Schritt 5: Ermittlung von Wohnlagemerkmale

Die Wohnlage unterscheidet die Lage der Wohnung zwischen den 11 Kommunen. Für die Städte Eppingen und Brackenheim inkl. Dürrenzimmern wird zudem die Lage innerhalb des Kernortes berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 5:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung nach der Wohnlage in die zutreffende Zeile ein. Es kann nur ein Wohnlagemerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen.
2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den Prozentwert in das Feld A5 der Tabelle 6.

Tabelle 5: Einfluss von Wohnlagemerkmale auf die Netto-Kaltmiete

Wohnlagemerkmale	Zu- / Abschlag	Übertrag
Eppingen, Ittlingen, Kirchartdt, Massenbachhausen, Paffenhofen oder Zaberfeld	+ 0,0 %	
Eppingen Kernstadt	+ 8,2 %	
Gemmingen	+ 11,6 %	
Güglingen	+ 10,7 %	
Nordheim	+ 13,8 %	
Brackenheim, Cleebronn	+ 5,2 %	
Brackenheim Kernstadt inkl. Dürrenzimmern	+ 13,8 %	
Übertrag des zutreffenden Zuschlags (Prozentwert in Tabelle 6 – Feld A5 übertragen)		

Schritt 6: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen Schritte 1 bis 5 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Die Berechnung können Sie alternativ im Internet mit dem Online-Rechner unter www.omsp.analyse-konzepte.de/eppingen durchführen.

- Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A1.
- Übertragen Sie die Werte aus den Tabellen 2 bis 5 in die Felder A2 bis A5.
- Berechnen Sie die Summe aus den Feldern A2 bis A5, um das Feld B zu ermitteln.
- Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Nettomiete (Feld A1) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.
- Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Nettomiete (Feld A1) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 6: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

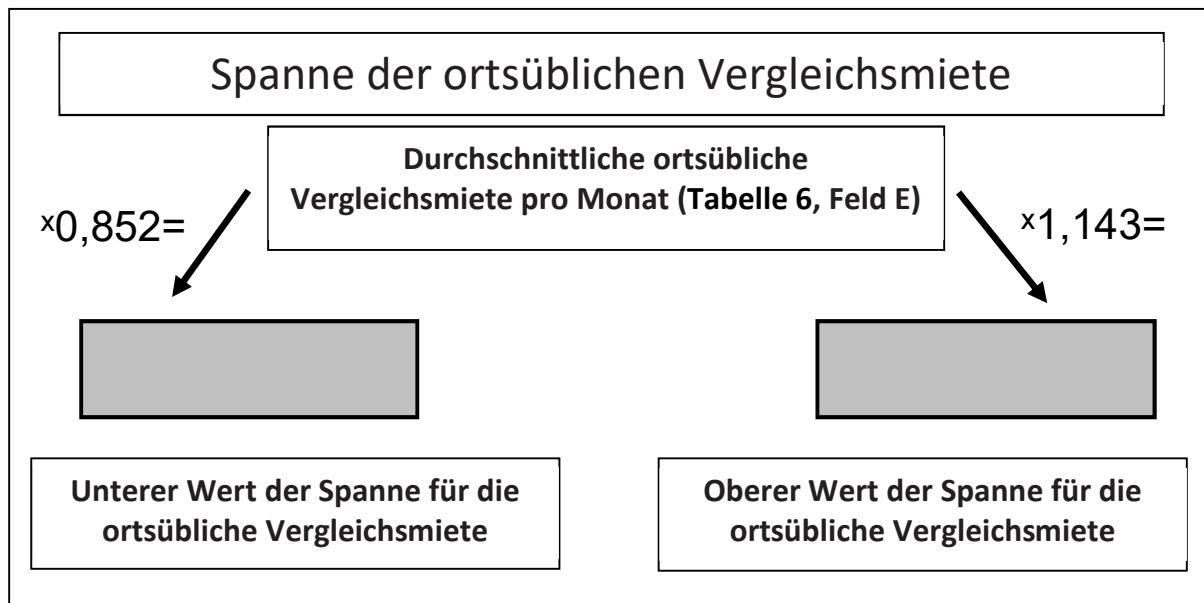
SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PROZENT	EURO/m ²	FELD
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche		4,93	A1
Schritt 2	Tabelle 2: Baualtersklasse	17,1		A2
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnungsausstattung	18,2		A3
Schritt 4	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen			A4
Schritt 5	Tabelle 5: Wohnlagemerkmale	8,2		A5
	Summe der Zu-/Abschläge:	43,5		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	4,93: 100	* Feld B	2,15=
		: 100		C
Mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)		Feld A	+ Feld C	7,08=
				D
Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	* Wohnfläche	=
			757,56	E

Mietpreisspanne

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegen, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht im vorliegenden Mietspiegel der 11 Kommunen von - 14,8 % bis + 14,3 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 6 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

Berechnungshilfe

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche	58 m ²	5,87 Euro/m ²
Schritt 2	Tabelle 2: Baujahr	1993	+ 5,9 %
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnungsausstattung	Vinylboden (+2 Punkte) Einbauküche inkl. Elektrogeräte (+2 Punkte) Eigener Garten (+1 Punkt)	5 Punkte * 2,6 % = 13,0 %
Schritt 4	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen	Sanitärbereich 2018	2 Punkte * 0,9 % = 1,8 %
Schritt 5	Tabelle 5: Wohnlagemerkmale	Lage in Brackenheim außerhalb des Kernortes	+ 5,2 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PROZENT	EURO/m ²	FELD
Schritt 1	Tabelle 1: Wohnfläche			5,87	A1
Schritt 2	Tabelle 2: Baualtersklasse		+ 5,9 %		A2
Schritt 3	Tabelle 3: Wohnungsausstattung		+ 13,0 %		A3
Schritt 4	Tabelle 4: Modernisierungsmaßnahmen		+ 1,8 %		A4
Schritt 5	Tabelle 5: Wohnlagemerkmale		+ 5,2 %		A5
	Summe der Zu-/Abschläge:		+ 25,9 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A	: 100	* Feld B	=	C
	5,87	: 100	25,9	+ 1,52	
Mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A	+ Feld C	=	7,39	D
	5,87	+ 1,52			
Mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D	* Wohnfläche	=	428,62	E
	7,39	58			

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,39 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um -14,8 % bis + 14,3 % um 7,39 Euro/m² befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,30 und 8,45 Euro/m².

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung Eppingen:

- Stadtverwaltung Eppingen
Abteilung Grundstücksmanagement
Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses
Marktplatz 1, 3, 5
75031 Eppingen
Telefon:07262 920/1213
m.hecker@eppingen.de

Diese Mietspiegelbroschüre finden Sie unter: <https://www.eppingen.de>
Dort kann der Mietspiegel als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Impressum

Herausgeber:

Große Kreisstadt Eppingen
Marktplatz 1, 3, 5
75031 Eppingen

Auswertung:

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2021 Städte Eppingen, Brackenheim, Güglingen und Gemeinden Ittlingen, Kirchartd, Massenbachhausen, Gemmingen, Zaberfeld, Paffenhofen, Cleeborn und Nordheim

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

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



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU