



Gemeinde
ÖPFINGEN



Alb-Donau-Kreis

Qualifizierter Mietspiegel Öpfingen 2020





Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Stadt Ehingen (Donau), Baudezernat

Haus & Grund Ehingen e.V.

Gymnasiumstr. 4

89584 Ehingen (Donau)

Tel: 07391 / 52097

E-Mail: rechtsanwalt.gerdes@gmail.com

Internet: <https://www.hausundgrund.de/verein/haus-grund-ehingen-ev>

Mieterverein Biberach und Umgebung e. V.

Bahnhofstr. 14

88400 Biberach

Tel: 07351 / 6782

E-Mail: mieterverein-bc@t-online.de

Internet: <https://www.mieterverein-biberach.de/>

Herausgeber

Gemeinde Öpfingen

Schlosshofstraße 10

89614 Öpfingen

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Steintwietenhof 2

20459 Hamburg

Foto

Gemeinde Öpfingen

Copyright beim Herausgeber

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



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 § 558 d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter.

Gültig ab 1. Dezember 2020.



Vorwort



Liebe Öpfingerinnen und Öpfinger,

die Gemeinde Öpfingen entwickelt sich zu einem immer attraktiveren Wohnort. Neben den gut ausgebauten Bildungseinrichtungen, dem breiten Nahversorgungsangebot, der verkehrsgünstigen Lage sowie dem hohen Freizeit- und Erholungsangebot rund um den Naturraum Donau, stieg die Einwohnerzahl in den letzten Jahren stetig auf aktuell 2.400 Einwohner.

Dies und auch die zunehmend gewerbliche Entwicklung der Gemeinde führt unter anderem zu einer größeren Nachfrage nach Mietwohnungen.

Um Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern eine verlässliche Quelle bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Hand zu geben, hat die Stadt Ehingen (Donau) gemeinsam mit den Gemeinden Öpfingen und Oberdischingen einen Mietspiegel erstellt. Hierbei wurde für die Gemeinde Öpfingen eine individuelle Vergleichsmiete mit Differenzierungen ermittelt. Dadurch können Qualitätsunterschiede hinsichtlich Lage, der Ausstattung und der Wohnungsgröße bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung berücksichtigt werden.

Für Ihr Mitwirken im Rahmen der Datenerhebung bedanken wir uns. Insgesamt konnten Datensätze von 605 Wohnungen ausgewertet werden. Ohne die gute Teilnahmequote an der Befragung wäre die Erstellung des Mietspiegels nicht möglich gewesen.

Wir freuen uns, den Bürgerinnen und Bürgern mit diesem Mietspiegel eine aussagekräftige Grundlage über das Preisniveau für Mietobjekte in Öpfingen an die Hand geben zu können und hoffen, dass er ein hilfreiches Instrument zur Ermittlung des Mietpreises darstellt.

Andreas Braun
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 40 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.

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 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 sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB 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 ab Beginn des dritten Monats 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 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 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
40	7,23	61	7,02	82	6,77	103	6,51	124	6,25
41	7,22	62	7,01	83	6,76	104	6,50	125	6,23
42	7,21	63	6,99	84	6,75	105	6,49	126	6,22
43	7,21	64	6,98	85	6,73	106	6,47	127	6,21
44	7,20	65	6,97	86	6,72	107	6,46	128	6,19
45	7,19	66	6,96	87	6,71	108	6,45	129	6,18
46	7,18	67	6,95	88	6,70	109	6,44	130	6,17
47	7,17	68	6,94	89	6,68	110	6,42	131	6,16
48	7,16	69	6,93	90	6,67	111	6,41	132	6,14
49	7,15	70	6,91	91	6,66	112	6,40	133	6,13
50	7,14	71	6,90	92	6,65	113	6,38	134	6,12
51	7,13	72	6,89	93	6,64	114	6,37	135	6,10
52	7,12	73	6,88	94	6,62	115	6,36	136	6,09
53	7,11	74	6,87	95	6,61	116	6,35	137	6,08
54	7,09	75	6,85	96	6,60	117	6,33	138	6,07
55	7,08	76	6,84	97	6,59	118	6,32	139	6,05
56	7,07	77	6,83	98	6,57	119	6,31	140	6,04
57	7,06	78	6,82	99	6,56	120	6,30		
58	7,05	79	6,81	100	6,55	121	6,28		
59	7,04	80	6,79	101	6,54	122	6,27		
60	7,03	81	6,78	102	6,52	123	6,26		

*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.

Für die Beurteilung der Wohnungs- und Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben, etc.) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Gleiches gilt für die Beurteilung der Lage. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt.

Wohnungsausstattung:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Wohnung ist schwellenfrei
- Schallschutzfenster in mindestens der Hälfte der Räume
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen
- Garten zur alleinigen Nutzung (*Wohnung befindet sich nicht in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihnhaus*)

Abschlagsmerkmale sind:

- Wohnung liegt im Keller
- Wohnung liegt im Gartengeschoss
- Wohnung liegt im Dachgeschoss



- Dezentrale Warmwasserversorgung in der Küche (z. B. *Boiler, Durchlauferhitzer*)
- Keine Gegensprechanlage mit Türöffner
- Kein Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne
- Kein Bodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume
- Türen sind nicht alle mindestens 80 cm breit
- Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien sind nicht in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden
- Balkon, (Dach-)Terrasse oder Loggia sind nicht gut nutzbar (z. B. *keine Überdachung vorhanden, nicht ausreichend Platz für Tisch/Stühle, schattig*)
- Keine reservierte Garage/kein reservierter Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden

Eine durchschnittliche Wohnungsausstattung ist gegeben, wenn in der Summe kein oder 1 Zuschlagsmerkmal vorliegt. Liegen in der Summe 1 oder 2 Abschlagsmerkmale vor, handelt es sich um eine einfache, bei mindestens 3 Abschlagsmerkmalen um eine sehr einfache Wohnungsausstattung. Wohnungen mit 2 oder 3 Zuschlagsmerkmalen im Ergebnis gelten als gehoben, ab mindestens 4 Zuschlagsmerkmalen sind sie sehr gehoben.

Sanitärausstattung:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Zweites WC (*Gäste-WC*)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden
- Bodengleiche Dusche (*ohne Schwelle*)

Abschlagsmerkmale sind:

- Wände sind nicht im Spritzwasserbereich 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 0 ist oder wenn ein Zuschlagsmerkmal mehr vorliegt. Überwiegen im Ergebnis die Abschlagsmerkmale gilt das Bad als einfach ausgestattet (1, 2 oder 3 Abschlagsmerkmale). Bei einer Überzahl von 2 Zuschlagsmerkmalen handelt es sich um eine gehobene, ab 3 Zuschlagsmerkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.



Wohnlage auf kleinräumiger Ebene:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Starke Begrünung (z. B. *parkähnliche Anlagen, Wiesen, Alleen*)
- Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. *Richtung Garten, Grünanlage, Park*)
- Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. *Kindergarten*) zu Fuß bis unter 300 m entfernt (*300 m ≈ 5 Gehminuten*)
- Bahnhof zu Fuß bis unter 1.000 m entfernt (*300 m ≈ 5 Gehminuten*)
- Sehr niedriger Lärmpegel (z. B. *Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.*)

Abschlagsmerkmale sind:

- Keine oder wenig Begrünung (*Einzelepflanze, z. B. Baum/Strauch*)
- Gebäude befindet sich in einer Lage mit Hauptverkehrsstraße/Schienenverkehr mit starkem Verkehrsaufkommen oder einer Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (z. B. *Nahrungsmittel*) zu Fuß über 1.000 m entfernt (*300 m ≈ 5 Gehminuten*)
- Bahnhof zu Fuß über 1.000 m entfernt (*300 m ≈ 5 Gehminuten*)
- Leicht erhöhter bis sehr hoher Lärmpegel (z. B. *Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.*)
- Leicht erhöhter bis sehr hoher Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z. B. *durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.*)

Die Wohnung befindet sich in einer mittleren Wohnlage, wenn in der Summe kein oder 1 Zu- bzw. Abschlagsmerkmal vorliegt. Überwiegen im Ergebnis mindestens 2 Abschlagsmerkmale liegt die Wohnung in einer einfachen, bei mindestens 2 Zuschlagsmerkmalen in einer guten Wohnlage.

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 1994		5		
Baujahr 1995 bis 2009	±0			
Baujahr 2010 bis 2015	10			
Baujahr 2016 bis 2019	15			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. 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 Baujahr				
Modernisierung				
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierungen seit dem 1.1.2010: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen • Elektroinstallation <i>(Weitere Voraussetzungen: Nur für Wohnungen bis Baujahr 2010, Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswertterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben)</i>				
Eine der Modernisierungen wurde durchgeführt (Sanitäreinrichtungen oder Elektroinstallation)	2			
Beide Modernisierungen wurden durchgeführt (Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallation)	5			
Ausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 10 und 11 beachten)				
Sehr einfache Wohnungsausstattung (mindestens 3 Abschlagsmerkmale)		5		
Einfache Wohnungsausstattung (1 oder 2 Abschlagsmerkmale)		2		
Durchschnittliche Wohnungsausstattung (kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)	±0			
Gehobene Wohnungsausstattung (2 oder 3 Zuschlagsmerkmale)	2			
Sehr gehobene Wohnungsausstattung (mindestens 4 Zuschlagsmerkmale)	5			



	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Sanitärausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 11 beachten)				
Einfache Sanitärausstattung (mindestens 1 Abschlagsmerkmal)		4		
Durchschnittliche Sanitärausstattung (kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)	±0			
Gehobene Sanitärausstattung (2 Zuschlagsmerkmale)	4			
Sehr gehobene Sanitärausstattung (mindestens 3 Zuschlagsmerkmale)	7			
Besondere Wohnwertmerkmale				
Wohnung befindet sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus	3			
Komplette Einbauküche (<i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i>) mit Einbaujahr ab 2010	8			
Wohnlage auf kleinräumiger Ebene (hierzu Erläuterungen auf Seite 12 beachten)				
Einfache Wohnlage (mindestens 2 Abschlagsmerkmale)		3		
Mittlere Wohnlage (kein oder 1 Zu- bzw. Abschlagsmerkmal)	±0			
Gute Wohnlage (mindestens 2 Zuschlagsmerkmale)	3			
Wohnlage auf Gemeindeebene				
Öpfingen		7		
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme 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 Öpfingen im Schnitt auf $\pm 14\%$ 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 (z. B. nachträglich am Gebäude durchgeführte energetische Maßnahmen wie Dämmung der Außenwände, Kernsanierung etc.) und/oder
- die Qualität und/oder der Zustand eines oder mehrerer der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale weicht nicht unerheblich vom heute üblichen Standard ab.



Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	85 m ²	6,73 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	±0	
	Gehobene Wohnungsausstattung	Parkettboden in allen Wohnräumen, Einbauschränke außerhalb der Küche	2	
	Durchschnittliche Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper	±0	
	Gute Wohnlage	Wohnung liegt Richtung Garten, Bahnhof fußläufig 800 m entfernt	3	
	Gemeinde	Wohnung liegt in Öpfingen		7
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			5	7

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			6,73
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge		=
		5	–	7	= -2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
		6,73	x -2	: 100	-0,1346
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+ Ergebnis C	=	
		6,73	+ -0,1346	6,5954	
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche	=	
		6,5954	x 85	560,61	

Aufgrund der Spannweite von ± 14 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 560,61 € ± 78,49 €, also zwischen 482,12 € und 639,10 €.



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

Stadt Ehingen (Donau)
Baudezernat
Abteilung Liegenschaften
Lindenstraße 22 + 24
89584 Ehingen (Donau)
Tel: 07391 / 503 - 246
E-Mail: mietspiegel@ehingen.de
Internet: <https://www.ehingen.de>