

Kurzfassung Mietspiegel Kirchentellinsfurt

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre bis 2005)

Wohnfläche	bis 1973	1974 bis 1981	1982 bis 1989	1990 bis 1993	1994 bis 1997	1998 bis 2001	2002 bis 2005
25	10,94	10,99	11,06	11,19	11,34	11,47	11,57
26	10,72	10,76	10,83	10,96	11,11	11,24	11,34
27 - 28	10,29	10,33	10,40	10,53	10,68	10,81	10,91
29 - 30	9,90	9,94	10,02	10,14	10,29	10,42	10,52
31 - 32	9,57	9,61	9,69	9,81	9,96	10,09	10,19
33 - 34	9,31	9,35	9,43	9,56	9,70	9,83	9,94
35 - 36	9,11	9,15	9,23	9,36	9,51	9,64	9,74
37 - 38	8,95	8,99	9,06	9,19	9,34	9,47	9,57
39 - 40	8,80	8,84	8,92	9,05	9,19	9,32	9,43
41 - 42	8,69	8,73	8,81	8,94	9,08	9,21	9,32
43 - 44	8,61	8,65	8,73	8,86	9,01	9,14	9,24
45 - 46	8,55	8,59	8,66	8,79	8,94	9,07	9,17
47 - 48	8,48	8,52	8,60	8,73	8,88	9,01	9,11
49 - 50	8,40	8,44	8,52	8,65	8,79	8,92	9,03
51 - 52	8,31	8,35	8,43	8,56	8,70	8,83	8,93
53 - 54	8,22	8,26	8,33	8,46	8,61	8,74	8,84
55 - 56	8,13	8,17	8,24	8,37	8,52	8,65	8,75
57 - 59	8,03	8,07	8,14	8,27	8,42	8,55	8,65
60 - 62	7,92	7,97	8,04	8,17	8,32	8,45	8,55
63 - 65	7,83	7,88	7,95	8,08	8,23	8,36	8,46
66 - 79	7,75	7,79	7,86	7,99	8,14	8,27	8,37
70 - 74	7,65	7,69	7,77	7,89	8,04	8,17	8,27
75 - 49	7,57	7,61	7,69	7,81	7,96	8,09	8,19
80 - 89	7,51	7,55	7,62	7,75	7,90	8,03	8,13
90 - 99	7,46	7,51	7,58	7,71	7,86	7,99	8,09
100 - 119	7,41	7,45	7,52	7,65	7,80	7,93	8,03
120 - 160	7,37	7,41	7,48	7,61	7,76	7,89	7,99

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2006)

Wohnfläche	2006 bis 2009	2010 bis 2013	2014 bis 2015	2016 bis 2017	2018	2019
25	11,77	12,09	12,51	12,88	13,19	13,40
26	11,54	11,86	12,28	12,65	12,96	13,17
27 - 28	11,11	11,43	11,85	12,22	12,53	12,74
29 - 30	10,72	11,05	11,47	11,83	12,14	12,36
31 - 32	10,39	10,72	11,14	11,50	11,81	12,03
33 - 34	10,14	10,46	10,88	11,24	11,55	11,77
35 - 36	9,94	10,26	10,68	11,04	11,36	11,57
37 - 38	9,77	10,10	10,52	10,88	11,19	11,41
39 - 40	9,63	9,95	10,37	10,73	11,04	11,26
41 - 42	9,52	9,84	10,26	10,62	10,93	11,15
43 - 44	9,44	9,76	10,18	10,54	10,86	11,07
45 - 46	9,37	9,69	10,12	10,48	10,79	11,00
47 - 48	9,31	9,63	10,05	10,41	10,73	10,94
49 - 50	9,23	9,55	9,97	10,33	10,64	10,86
51 - 52	9,14	9,46	9,88	10,24	10,55	10,77
53 - 54	9,04	9,37	9,79	10,15	10,46	10,68
55 - 56	8,95	9,28	9,70	10,06	10,37	10,59
57 - 59	8,85	9,17	9,59	9,96	10,27	10,48
60 - 62	8,75	9,07	9,49	9,86	10,17	10,38
63 - 65	8,66	8,98	9,40	9,77	10,08	10,29
66 - 79	8,57	8,89	9,31	9,68	9,99	10,20
70 - 74	8,48	8,80	9,22	9,58	9,89	10,11
75 - 49	8,39	8,72	9,14	9,50	9,81	10,03
80 - 89	8,33	8,66	9,08	9,44	9,75	9,97
90 - 99	8,29	8,61	9,03	9,40	9,71	9,92
100 - 119	8,23	8,56	8,98	9,34	9,65	9,87
120 - 160	8,19	8,52	8,94	9,30	9,61	9,83

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

Ausstattungsmerkmale	Punkte	Übertrag
Sanitärausstattung		
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	-12	
Fußboden und Wände im Bad ist nicht gefliest	-4	
Toilette befindet sich außerhalb der Wohnung	-6	
Sonderausstattung im Bad vorhanden (z.B. Bidet, Fußbodenheizung oder Strukturheizkörper / Handtuchwärmer)	2	
zweites Bad / Gästebad vorhanden	3	
Bodenbelag im Wohnbereich		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/Linoleumböden, die bis 2004 verlegt wurden	-7	
Teppichboden	-5	
Heizung:		
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	-3	
Sonstige Ausstattungsmerkmale:		
Wohnung liegt im Souterrain / Kellergeschoss	-5	
Einfacher Küchenboden (z.B. PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum)	-3	
Aufzug (Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeneiveau)	2	
Maisonette, Loft- oder Penthouse-Wohnung	6	
Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	7	

Modernisierungen		
Sanitärausstattung 2009 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen)	2	
Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2014 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2014 oder später gebaute Wohnungen)	2	
Elektroinstallation 2009 oder später erneuert (Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen)	4	
Wohnung wurde umfassend energetisch saniert (mindestens 3 der 5 folgenden Maßnahmen wurden ergriffen: Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdämmung, Einbau von Wärmeschutzfenstern (ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (erneuert 2009 oder später) (Merkmal nicht anwendbar für 1997 oder später gebaute Wohnungen).	3	
Lärmbelastung		
Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung ist (regelmäßig) stark <small>(An den an Haupt- / Durchgangsstraßen und Bahnlinienverläufen gelegenen Fassadenseiten ist von einer starken Lärmbelastung auszugehen. Dies schließt nicht aus, dass bei anderen Lagen ebenfalls Beeinträchtigungen (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen) bestehen können, die im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sind.)</small>	-5	

Rechenschema

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:		
Wohnfläche der Wohnung:	<input style="width: 90%;" type="text"/>	m ²
Baujahr der Wohnung:	<input style="width: 90%;" type="text"/>	
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 die Basismiete.		
Basismiete gemäß der Tabelle 1:	<input style="width: 90%;" type="text"/>	€/ m ² ← <input style="width: 20px;" type="text" value="A"/>
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2		
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:	<input style="width: 90%;" type="text"/>	Punkte ← <input style="width: 20px;" type="text" value="B"/>
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<input style="width: 90%;" type="text"/>	← <input style="width: 20px;" type="text" value="C"/>
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:		
Berechnen Sie: <input style="width: 20px;" type="text" value="A"/> x <input style="width: 20px;" type="text" value="C"/> / 100	<input style="width: 90%;" type="text"/>	€/ m ² ← <input style="width: 20px;" type="text" value="D"/>
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:		
<i>Spannen-Untergrenze</i>		
Berechnen Sie: <input style="width: 20px;" type="text" value="D"/> x 0,85	<input style="width: 90%;" type="text"/>	€/ m ² ← <input style="width: 20px;" type="text" value="E"/>
<i>Spannen-Obergrenze</i>		
Berechnen Sie: <input style="width: 20px;" type="text" value="D"/> x 1,15	<input style="width: 90%;" type="text"/>	€/ m ² ← <input style="width: 20px;" type="text" value="F"/>
Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² (netto, kalt):		
<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text" value="E"/>	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text" value="D"/>	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px;" type="text" value="F"/>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:		
<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze