Gemeinde
Kirchentellinsfurt

Mietspiegel Kirchentellinsfurt

2020





Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

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.

Gemeinde
Kirchentellinsfurt

Mietspiegel Kirchentellinsfurt

2020





Inhalt

Vorwort 5

Qualifizierter Mietspiegel 6

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 6

Definitionen 7

Nettomiete 7

Wohnfläche 8

Baujahr 8

Mietpreisspannen 8

Anwendungsbereich und Gültigkeit 9

Beratung 11

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 13

Rechenschema 13

Tabelle 1: Basismiete 14

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts
für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) 16





Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den ersten Mietspiegel für die Gemeinde Kirchentellinsfurt präsentieren zu dürfen. Dieser soll den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt in Kirchentellinsfurt bieten.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit zahlreichen Akteuren, insbesondere dem Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Tübingen e.V., aufgestellt. Inhaltlich ist er an den Mietspiegel Tübingen angelehnt. Für die Ermittlung des Abstands im Mietniveau zwischen Tübingen und Kirchentellinsfurt wurden sorgfältige statistische Analysen von Marktdaten durchgeführt.

Dieser Mietspiegel informiert somit zuverlässig und transparent über die „ortsübliche“ Vergleichsmiete in Kirchentellinsfurt und gibt eine Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Allen am Projekt und der Entstehung dieses Mietspiegels Beteiligten danke ich herzlich für diese für unseren Ort so wichtige Orientierungshilfe.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Haug
Bürgermeister

Qualifizierter Mietspiegel

Im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen, der Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt wurde dieser Mietspiegel in Zusammenarbeit mit der Mietspiegelkommission, bestehend aus

- dem Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.,
- dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Tübingen e.V.,
- dem Amtsgericht Tübingen und
- der Kreisbaugesellschaft Tübingen als Vertreterin der Wohnungsbaugesellschaften,

auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in den Gemeindegebieten von Tübingen, Dettenhausen und Kirchentellinsfurt erstellt.

Die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch Ulrich Stein, freier Statistiker, Stuttgart. Die Dokumentation zum Mietspiegel kann im Bedarfsfall bei der Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung eingesehen werden.

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Kirchentellinsfurt. Er wurde von der Gemeinde Kirchentellinsfurt anerkannt und ist ein **qualifizierter** Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe stehen in den §§ 56d bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Demnach kann der Vermieter **in einem bestehenden Mietverhältnis** vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist – von Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) oder Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) abgesehen. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
- die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der betreffenden Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (ortsübliche Vergleichsmiete) – von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen.
- die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht wurde (so genannte Kappungsgrenze, § 558 BGB) – auch hier von Erhöhungen aufgrund einer durchgeführten Modernisierung oder der Nebenkosten abgesehen.

Das Recht auf eine Mieterhöhung bis zur ortüblichen Vergleichsmiete steht dem Vermieter nicht zu,

- solange und soweit eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder
- der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere durch die Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete oder
- wenn mit dem Mieter ein so genannter Staffelmietvertrag (§ 557a BGB) oder ein Indexmietvertrag (§ 557b BGB) abgeschlossen wurde.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Eine Erhöhung der Miete bis zu einem vergleichbaren Entgelt

muss der Vermieter unter Beachtung der Kappungsgrenze begründen.

Dies kann er wahlweise tun

- anhand des Mietspiegels,
- durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen oder
- durch eine Mietdatenbank.

Einem „qualifizierten“ Mietspiegel kommt in einem gerichtlichen Verfahren die Funktion als Beweismittel für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung zu (Vermutungswirkung). Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren erhöhen will, so hat der Vermieter diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverfahren auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (Mitteilungspflicht).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden. Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Unter www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de kann der Mietspiegel im Internet abgerufen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann im Rathaus (Fachbereich Finanzen, Rathausplatz 1) eingesehen werden und ist dort kostenlos erhältlich.

Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter eine Überlegungsfrist von zwei Monaten. Sie beginnt mit dem Ablauf des Monats, in dem ihm das Verlangen zugegangen ist. Stimmt der Mieter innerhalb dieser Frist zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen. Ist der Klage kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann der Vermieter dieses Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen. Aber auch in diesem Fall bleibt dem Mieter die zweimonatige Zustimmungsfrist erhalten.

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin / ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Definitionen

Nettomiete

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten und Mieten / Zuschlägen für Küchenausstattung, Stellplätze oder die Möblierung.

Hat der Vermieter alle umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu § 2 Betriebskostenverordnung, BetrKV) separat ausgewiesen und auf den Mieter umgelegt, so ist die vertraglich vereinbarte Miete (Vertragsmiete) eine so genannte Nettomiete. Eine Bruttomiete liegt dann vor, wenn der Vermieter überhaupt keine Betriebskosten separat ausgewiesen und umgelegt hat. Hat der Vermieter dagegen nur einen Teil der umlagefähigen Betriebskosten umgelegt, dann ist die Vertragsmiete eine so genannte Teilinklusivmiete. Der Mietspiegel weist ausschließlich Nettomieten aus.

Werden mit der Mietzahlung umlagefähige Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden. Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts Anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt („lichte" Entfernungen). Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugsfertigkeit.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem:

- im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale,
- ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp,
- eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze zwischen zwei Zonen in der Wohnlagenkarte,
- Nebenräume, deren Fläche nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind,
- zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgte Vertragsabschlüsse und –Anpassungen für ansonsten vergleichbare Wohnungen.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand, erfolgte / nicht erfolgte Erneuerungsmaßnahmen) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen. Wohnungen, die der gleichen Zone („Makrolage") zugehörig sind, können sich in der „Mikrolage" unterscheiden (also Lage-Besonderheiten aufweisen). Auch dies kann zu Preisunterschieden für ansonsten vergleichbare Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich".

Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können. Dabei ist die Abweichung maßvoll in Anspruch zu nehmen.

Anwendungsbereich und Gültigkeit

Der Mietspiegel gilt ab dem 01.10.2020 grundsätzlich für zwei Jahre (30.09.2022) als qualifizierter Mietspiegel und muss nach diesem Zeitraum an die Marktentwicklung angepasst / fortgeschrieben werden. Der Mietspiegel gilt

- für alle freifinanzierten Mietwohnungen, soweit sie bei seiner Erstellung nicht ausgeschlossen wurden. Dies beinhaltet auch alle Wohnungen mit einem Hauptmietvertrag, in denen mehrere Haushalte leben („Wohngemeinschaften“).
- für möblierten Wohnraum. Bei guter Möblierung kann ein Möblierungszuschlag verlangt werden.

Für die Erstellung des Mietspiegels blieben die nachfolgend aufgeführten Wohnungstypen bzw. Mietverhältnisse unberücksichtigt, bzw. zählen nicht zum freifinanzierten Mietwohnungsmarkt:

- Vermietung einzelner Zimmer in Wohnungen (Bewohner sind jeweils Hauptmieter ihrer Zimmer)
- Wohnräume ohne baulich getrennten/abschließbaren Zugang
- Gewerblich genutzter Wohnraum
- Vermieteter Wohnraum, der zu Sonderkonditionen vermietet wird (z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen)
- Mietfrei überlassener Wohnraum
- Dienst- oder Werkswohnungen, die aufgrund eines bestehenden Beschäftigungsverhältnisses überlassen wurden
- Wohnraum, bei dem die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen des Vermieters, z. B. Verpflegung oder Concierge-Service, abdeckt
- Preisgebundener Wohnraum, insbesondere Sozialwohnungen
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (Vertragsdauer bis einschließlich sechs Monate)
- Wohnraum in Wohnheimen oder sonstigen Heimen
- Wohnungen, die nach § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB von einem Träger der Wohlfahrtspflege angemietet wurden, um einen dringenden Wohnbedarf des Mieters zu decken,
- Wohnraum mit einer Wohnfläche unter 25 m² oder 160 m² und mehr. Gleichwohl kann der Mietspiegel auch für diese Wohnungen als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grund Tübingen

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Tübingen

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
Tübingen e.V.
Pulvermühlstraße 5
72070 Tübingen

Telefon: 07071/78269
E-Mail info@hausundgrund-tuebingen.de
Internet: www.hausundgrund-tuebingen.de

Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V.

DMB
Deutscher Mieterbund
Reutlingen-Tübingen e.V.

Beratungsstelle Tübingen
Katharinenstraße 18
(Volkshochschule TÜ, 1. OG, Raum 115)
72072 Tübingen

Telefon: 07121/44611
E-Mail: info@mieterbund-rt-tue.de
Internet: www.mieterbund-rt-tue.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeindeverwaltung Kirchentellinsfurt

Fachbereich Finanzen
Sarah Herrmann
Rathausplatz 1
72138 Kirchentellinsfurt

Telefon: 07121/900540
E-Mail: sarah.herrmann@kirchentellinsfurt.de
Internet: www.kirchentellinsfurt.de

Die Mietspiegelbroschüre kann im Rathaus (Fachbereich Finanzen, Rathausplatz 1) eingesehen werden und ist dort kostenlos erhältlich. Einen Online-Rechner zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF kostenlos heruntergeladen werden.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der Basismiete gemäß Wohnfläche und Baujahr (S. 14-15).

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand Tabelle 2 (S. 16) 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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Rechner unter www.mietspiegel-kirchentellinsfurt.de

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:			
Wohnfläche der Wohnung:			m²
Baujahr der Wohnung:			
Schritt 1: Basismiete			
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 14-15):		A	€/m²
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung			
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 16):		B	Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:		C	
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete			
Berechnen Sie:	A x C / 100 =	D	€/m²
Schritt 4: Mietpreisspanne			
Spannen-Untergrenze			
Berechnen Sie:	D x 0,85 =	E	€/m²
Spannen-Obergrenze			
Berechnen Sie:	D x 1,15 =	F	€/m²

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² pro Monat (netto, kalt):

E	D	F
€/m²	€/m²	€/m²
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:

€	€	€
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie 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	Baujahre						
	bis 1973 ☐	1974 - 1981 ☐	1982 - 1989 ☐	1990 - 1993 ☐	1994 - 1997 ☐	1998- 2001 ☐	2002- 2005 ☐
☐ 25 bis unter 26m²	10,94	10,99	11,06	11,19	11,34	11,47	11,57
☐ 26 bis unter 27m²	10,72	10,76	10,83	10,96	11,11	11,24	11,34
☐ 27 bis unter 28m²	10,50	10,54	10,61	10,74	10,89	11,02	11,12
☐ 28 bis unter 29m²	10,29	10,33	10,40	10,53	10,68	10,81	10,91
☐ 29 bis unter 31m²	9,90	9,94	10,02	10,14	10,29	10,42	10,52
☐ 31 bis unter 33m²	9,57	9,61	9,69	9,81	9,96	10,09	10,19
☐ 33 bis unter 35m²	9,31	9,35	9,43	9,56	9,70	9,83	9,94
☐ 35 bis unter 37m²	9,11	9,15	9,23	9,36	9,51	9,64	9,74
☐ 37 bis unter 39m²	8,95	8,99	9,06	9,19	9,34	9,47	9,57
☐ 39 bis unter 41m²	8,80	8,84	8,92	9,05	9,19	9,32	9,43
☐ 41 bis unter 43m²	8,69	8,73	8,81	8,94	9,08	9,21	9,32
☐ 43 bis unter 45m²	8,61	8,65	8,73	8,86	9,01	9,14	9,24
☐ 45 bis unter 47m²	8,55	8,59	8,66	8,79	8,94	9,07	9,17
☐ 47 bis unter 49m²	8,48	8,52	8,60	8,73	8,88	9,01	9,11
☐ 49 bis unter 51m²	8,40	8,44	8,52	8,65	8,79	8,92	9,03
☐ 51 bis unter 53m²	8,31	8,35	8,43	8,56	8,70	8,83	8,93
☐ 53 bis unter 55m²	8,22	8,26	8,33	8,46	8,61	8,74	8,84
☐ 55 bis unter 57m²	8,13	8,17	8,24	8,37	8,52	8,65	8,75
☐ 57 bis unter 60m²	8,03	8,07	8,14	8,27	8,42	8,55	8,65
☐ 60 bis unter 63m²	7,92	7,97	8,04	8,17	8,32	8,45	8,55
☐ 63 bis unter 66m²	7,83	7,88	7,95	8,08	8,23	8,36	8,46
☐ 66 bis unter 70m²	7,75	7,79	7,86	7,99	8,14	8,27	8,37
☐ 70 bis unter 75m²	7,65	7,69	7,77	7,89	8,04	8,17	8,27
☐ 75 bis unter 80m²	7,57	7,61	7,69	7,81	7,96	8,09	8,19
☐ 80 bis unter 90m²	7,51	7,55	7,62	7,75	7,90	8,03	8,13
☐ 90 bis unter 100m²	7,46	7,51	7,58	7,71	7,86	7,99	8,09
☐ 100 bis unter 120m²	7,41	7,45	7,52	7,65	7,80	7,93	8,03
☐ 120 bis unter 160m²	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	Baujahre					
	2006 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2015	2016 - 2017	2018	2019
25 bis unter 26m²	11,77	12,09	12,51	12,88	13,19	13,40
26 bis unter 27m²	11,54	11,86	12,28	12,65	12,96	13,17
27 bis unter 28m²	11,32	11,64	12,06	12,43	12,74	12,95
28 bis unter 29m²	11,11	11,43	11,85	12,22	12,53	12,74
29 bis unter 31m²	10,72	11,05	11,47	11,83	12,14	12,36
31 bis unter 33m²	10,39	10,72	11,14	11,50	11,81	12,03
33 bis unter 35m²	10,14	10,46	10,88	11,24	11,55	11,77
35 bis unter 37m²	9,94	10,26	10,68	11,04	11,36	11,57
37 bis unter 39m²	9,77	10,10	10,52	10,88	11,19	11,41
39 bis unter 41m²	9,63	9,95	10,37	10,73	11,04	11,26
41 bis unter 43m²	9,52	9,84	10,26	10,62	10,93	11,15
43 bis unter 45m²	9,44	9,76	10,18	10,54	10,86	11,07
45 bis unter 47m²	9,37	9,69	10,12	10,48	10,79	11,00
47 bis unter 49m²	9,31	9,63	10,05	10,41	10,73	10,94
49 bis unter 51m²	9,23	9,55	9,97	10,33	10,64	10,86
51 bis unter 53m²	9,14	9,46	9,88	10,24	10,55	10,77
53 bis unter 55m²	9,04	9,37	9,79	10,15	10,46	10,68
55 bis unter 57m²	8,95	9,28	9,70	10,06	10,37	10,59
57 bis unter 60m²	8,85	9,17	9,59	9,96	10,27	10,48
60 bis unter 63m²	8,75	9,07	9,49	9,86	10,17	10,38
63 bis unter 66m²	8,66	8,98	9,40	9,77	10,08	10,29
66 bis unter 70m²	8,57	8,89	9,31	9,68	9,99	10,20
70 bis unter 75m²	8,48	8,80	9,22	9,58	9,89	10,11
75 bis unter 80m²	8,39	8,72	9,14	9,50	9,81	10,03
80 bis unter 90m²	8,33	8,66	9,08	9,44	9,75	9,97
90 bis unter 100m²	8,29	8,61	9,03	9,40	9,71	9,92
100 bis unter 120m²	8,23	8,56	8,98	9,34	9,65	9,87
120 bis unter 160m²	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 mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	**Punkte**	
Sanitärausstattung		
☐ kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung ↘	-12	
☐ Toilette befindet sich außerhalb der Wohnung ↘	-6	
☐ Fußboden und Wände im Bad sind nicht gefliest ↘	-4	
☐ Sonderausstattung im Bad vorhanden: Urinal, 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 Geländeniveau) ↗	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 (Maßnahmen ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (2009 oder später) (Merkmal nicht anwendbar für 1997 oder später gebaute Wohnungen). ↗	3	
Lärmbelastung		
☐ **Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung ist (regelmäßig) stark.** An den Fassadenseiten, die an Haupt- / Durchgangsstraßen und Bahnlinienverläufen liegen, 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. ↘	-5	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei **B** auf Seite 13 eintragen)		

Impressum

Gemeinde Kirchentellinsfurt
Bürgermeister Bernd Haug
Rathausplatz 1
72138 Kirchentellinsfurt
Telefon: 07121/9005-0
E-Mail: info@kirchentellinsfurt.de
Internet: www.kirchentellinsfurt.de

Bildnachweis

© Gemeinde Kirchentellinsfurt
© Manfred Grohe

Gestaltung

Wolfgang Werner | Wolfking Media
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

Urheberrecht

Copyright © 2020 Gemeinde Kirchentellinsfurt.
Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.