

Erstellt in Zusammenarbeit mit

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
Gemeinde Dettingen unter Teck
Gemeinde Notzingen
Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e.V.
Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen AöR
Stadt Kirchheim unter Teck
Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Steintwietenhof 2
20459 Hamburg

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.

Gültigkeit: 12. Oktober 2020 bis 11. Oktober 2022.

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir freuen uns, Ihnen den ersten qualifizierten Mietspiegel für die Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen vorstellen zu können.

Die vorliegende Broschüre gibt Vermietern und Mietern eine zuverlässige Grundlage über das örtliche Mietniveau und soll dazu beitragen, Transparenz auf dem Wohnungsmarkt unserer Verwaltungsgemeinschaft zu schaffen.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen durch das bundesweit tätige ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg. Fachlich begleitet wurde das Projekt durch den Arbeitskreis Mietspiegel, dessen Mitglieder nachstehende Vertreter*innen des regionalen Wohnungsmarktes angehörten:

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e. V.
- Haus & Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e. V.
- Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
- Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen AöR
- Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde gemäß den Bestimmungen des § 558d Abs. 1 BGB vom Arbeitskreis Mietspiegel und der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen als qualifizierter Mietspiegel einstimmig anerkannt.

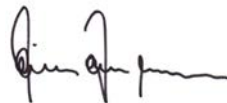
Besonderer Dank gilt allen Befragten, die sich die Zeit für die Beantwortung der umfangreichen Fragebögen mit Fragen zu Miete und Ausstattung ihrer Wohnungen genommen haben. Damit haben sie die Grundlage für die Erstellung des Mietspiegels geschaffen.

Zusätzlich bedanken wir uns bei den Mitgliedern des Arbeitskreises für die Unterstützung und den projektbegleitenden Verantwortlichen des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH für die durchweg gute Zusammenarbeit.

Ab dem 12. Oktober 2020 wird der Mietspiegel auf den Internetseiten der Gemeinden als Broschüre im PDF-Format und als Online-Rechner der Öffentlichkeit kostenfrei zur Verfügung stehen.



Dr. Pascal Bader
Oberbürgermeister
Kirchheim unter Teck



Rainer Haußmann
Bürgermeister
Dettingen unter Teck



Sven Haumacher
Bürgermeister
Notzingen

Inhaltsverzeichnis

1. Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht	5
1.1 Anwendung des Mietspiegels	5
1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten.....	6
1.3 Das Mieterhöhungsverfahren.....	6
2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	8
2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße.....	8
2.2 Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität.....	9
2.3 Innenstadt bzw. innenstadtnahe Lage in Kirchheim unter Teck	11
2.4 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	12
2.5 Spannbreite.....	12
3. Berechnungshilfen.....	13
3.1 Anwendungsbeispiel	13
3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche	14
4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel.....	16

1. Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

1.1 Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d 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 130 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, für die eine (teil-) gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses, etwa Hausmeistertätigkeit);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen in Wohnheimen (z.B. Pflegeheim, Betreutes Wohnen)

1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten

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.

1.3 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 Dettingen unter Teck und Notzingen. In Kirchheim unter Teck gelten

abweichend hiervon 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 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 § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach

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

zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Der Vermieter kann, 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.

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 drei Kommunen, die den Mietspiegel gemeinsam erstellt haben, ist ausschließlich die Stadt Kirchheim unter Teck – nicht aber Dettingen unter Teck oder Notzingen – in der entsprechenden Verordnung des Landes Baden-Württemberg, die am 31. Oktober 2020 außer Kraft tritt, aufgeführt. Die Entscheidung, ob die Mietpreisbegrenzungsverordnung verlängert wird, wird zu gegebener Zeit von der Landesregierung getroffen. Die aktuelle Rechtsprechung ist jeweils zu beachten.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Kirchheim unter Teck 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.

2. 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).

2.1 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 bitte die Ausführungen zur Ermittlung der Wohnfläche am Ende des Mietspiegels.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche* in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²
25 - 29	9,34
30 - 34	8,71
35 - 39	8,27
40 - 44	8,09
45 - 49	8,00
50 - 59	7,98
60 - 69	8,05
70 - 79	8,19
80 - 99	8,35
100 - 130	8,43

*Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

2.2 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 aus-

reichender 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 weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme 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

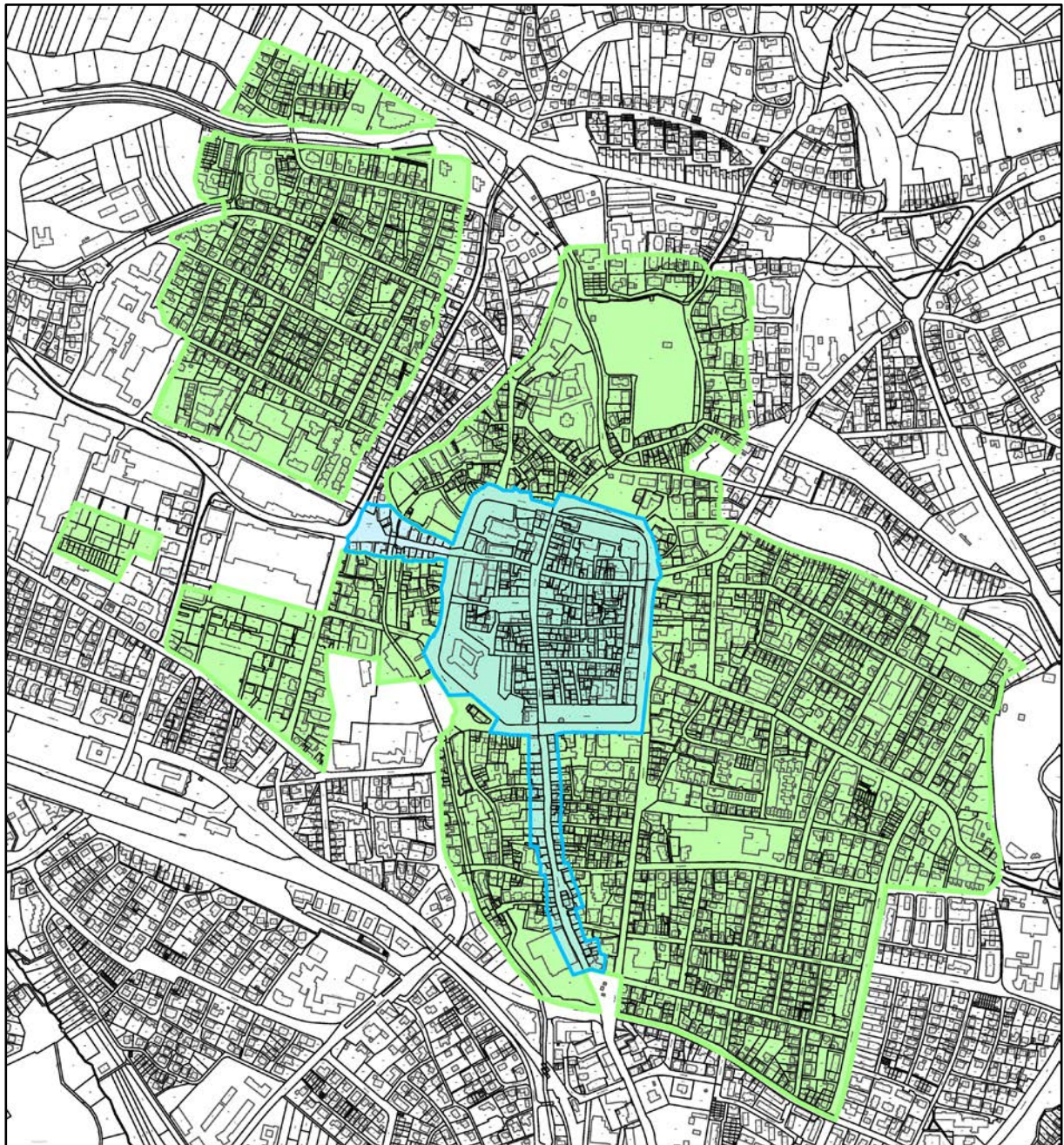
	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1948		15		
Baujahr 1949 bis 1960		20		
Baujahr 1961 bis 1977		15		
Baujahr 1978 bis 1994	0			
Baujahr 1995 bis 2009	3			
Baujahr 2010 bis 2015	8			
Baujahr 2016 bis 2019	16			
Zwischensumme der Zuschläge =				
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! Hinweis des Arbeitskreises Mietspiegel: Eine Ausnahme bildet die Kernsanierung. Kernsanierte Wohnungen sind in die Baujahresklasse einzuordnen, in der die Sanierung abgeschlossen wurde. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Fortführung Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Modernisierung				
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierungen seit dem 1.1.2000: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen • Elektroinstallationen <i>(Weitere Voraussetzungen: Nur für Wohnungen bis einschließlich Baujahr 2001, Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben)</i>				
Eins der Modernisierungsmerkmale trifft zu (Sanitäreinrichtungen oder Elektroinstallationen)	6			
Beide Modernisierungsmerkmale treffen zu (Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen)	12			
Art des Gebäudes und der Wohnung				
Wohnung liegt in Ein- oder Zweifamilienhaus (auch Doppelhaushälfte oder Reihenhaus)	7			
Wohnungsausstattung				
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	6			
Garten zur alleinigen Nutzung (Wohnung befindet sich nicht in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus)	7			
Überwiegend einfachverglaste Fenster, Kastenfenster oder Doppelflügel-fenster in der Wohnung (keine Thermo-/ Isolierverglasung)		4		
Beheizung der Wohnung überwiegend durch Einzelöfen (Kachelöfen, Nachtspeicherheizung)		5		
Lage				
Wohnung befindet sich in der Stadt Kirchheim unter Teck in der Innenstadt bzw. in innenstadtnaher Lage (s. Karte)	6			
Kinderbetreuungseinrichtung (z. B. Kindergarten) zu Fuß bis unter 300 m entfernt (300 m ≈ 5 Gehminuten)	2			
Wohnung befindet sich in der Gemeinde Notzingen		12		
Deutlich überdurchschnittlicher Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.)		5		
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

2.3 Innenstadt bzw. innenstadtnahe Lage in Kirchheim unter Teck



-  Innenstadt
-  Innenstadtnahe Lage

2.4 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					

2.5 Spannweite

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 er-

fassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Kirchheim unter Teck im Schnitt auf ± 15 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

3. Berechnungshilfen

3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	85 m ²	8,35 EUR/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1925		15
	Modernisierung	Sanitäreinrichtungen wurden im Jahr 2015 nachträglich durch den Vermieter modernisiert	6	
	Weitere Wohnungsausstattung	Komplette Einbauküche gestellt	6	
		Garten zur alleinigen Nutzung	7	
		Überwiegend einfach verglaste Fenster		4
	Lage	Deutlich überdurchschnittlicher Lärmpegel		5
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	19	24

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²					8,35
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge			=
		19	-	24			-5
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100	=
		8,35	x	-5	:	100	-0,4175
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=		
		8,35	+	-0,4175		7,9325	
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=		
		7,9325	x	85		674,26	

Aufgrund der Spannweite von ± 15 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 674,26 € ± 101,14 €, also zwischen 573,12 € und 775,40 €.

3.2 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. Zuhörerräume, 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 berechtigten 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.

4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
Martinstraße 34
73728 Esslingen
Tel: 0711 / 35 90 35
E-Mail: info@mieterbund-es-gp.de
Internet: www.mieterbund-es-gp.de
- Haus und Grund Kirchheim unter Teck und Umgebung e.V.
Marktstraße 36
73230 Kirchheim unter Teck
Tel: 07021 / 46 68 2
E-Mail: info@hausundgrundkirchheim.de
Internet: www.hausundgrundkirchheim.de
- Stadtverwaltung Kirchheim unter Teck
Abteilung Gebäude und Grundstücke
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Alleenstraße 3
73230 Kirchheim unter Teck
Tel: 07021 / 502-517
E-Mail: s.weldin@kirchheim-teck.de
Internet: www.kirchheim-teck.de/Mietspiegel