

Mietspiegel von Salem 2016

für nicht preisgebundenen Wohnraum



Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dem Mietspiegel 2012 wurde erstmals ein qualifizierter Mietspiegel für die Gemeinde Salem für nicht preisgebundenen Wohnraum aufgestellt. Dieser Mietspiegel soll all denjenigen helfen, die mit Mieten zu tun haben. Sei es, dass es um die Festsetzung von Mieten geht oder man sich davon überzeugen möchte, dass die zu zahlende Miete angemessen ist. Insofern profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter von diesem Mietspiegel, der als Grundlage dient und Anhaltspunkte liefert.

Im Mietspiegel wird eine monatliche Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter festgelegt. Diese kann durch Ermittlung von Zu- / Abschlägen auf die jeweilige Situation (Ortsteil / Wohnungsausstattung etc.) umgerechnet werden. Hierzu enthält der Mietspiegel eine entsprechende Berechnungshilfe. Da es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, ist dieser im Abstand von 2 Jahren mittels Preisindex anzupassen und alle 4 Jahre anhand von repräsentativen Befragungen neu zu erstellen. Mit diesem Exemplar wurde der 2012 aufgestellte und 2014 mittels Preisindex angepasste Mietspiegel neu erstellt.

Insbesondere in einer Flächengemeinde wie Salem mit 11 Ortsteilen und über 11.000 Einwohnern bietet ein Mietspiegel eine sinnvolle Orientierungshilfe auf dem Wohnungsmarkt.

Für weitere Informationen steht Ihnen das Amt für Bürgerdienste, Frau Angela Nickl (Tel.: 07553 823-30, Email: angela.nickl@saalem-baden.de) jederzeit kompetent zur Verfügung.

Ihr
Manfred Härle
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM MIETSPIEGEL UND MIETRECHT	4
MIETSPIEGELERSTELLUNG	4
RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ZWECK DES MIETSPIEGELS	4
ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS	4
MIETBEGRIFF	5
MIETERHÖHUNG NACH DEM MIETRECHT	5
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	6
ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS	6
ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN ZUM DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAU	7
ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	11
SPANNBREITE, MIETPREISÜBERHÖHUNG; MIETWUCHER	12
BERECHNUNGSBEISPIEL: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	13

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Kommunalverwaltung auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen für das Gemeindegebiet erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Januar bis März 2016 bei 2923 mietspiegelrelevanten Haushalten in 20 Kommunen des Bodenseekreises eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch persönliche Befragung erhoben wurden. Die Mieterhaushalte wurden zufällig ausgewählt und mittels geschulter Erhebungsbeauftragter anhand eines standardisierten Fragebogens befragt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Für jede der beteiligten Kommunen wurde ein eigener Mietspiegel erstellt.

Der Mietspiegel 2016 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing erarbeitet. Der Mietspiegel ist gemäß Beschluss des Gemeinderates als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab 06.07.2016.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die in einer Gemeinde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= *ortsübliche Vergleichsmiete*). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, um 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. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar für Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;

- möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sein dürfen somit: 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.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettomiete nicht enthalten, ebenso nicht evtl. Anteile für Schönheitsreparaturen.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusive), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

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

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und von Mietspiegeln.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß §558d BGB ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt, wird nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt. 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.

Bei Neuvermietungen kann die Miete unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher frei vereinbart werden. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe dienen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt über 3 Tabellen:

1. In **Tabelle 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr, den beiden wichtigsten Einflussfaktoren auf den Mietpreis, bestimmt.
2. In **Tabelle 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aufgrund von Ausstattungs-, Beschaffenheits-, Wohnlage- und sonstigen Besonderheiten für eine Wohnung ermittelt.
3. In **Tabelle 3** werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengeführt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für Wohnraum nach bestimmten Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m² und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für Standardwohnungen mit zentraler Beheizung/Warmwasserversorgung und durchschnittlicher Wohnungs-/Gebäudeausstattung in nicht modernisierten Mehrfamilienhäusern in normaler Wohnlage.

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

Grundsätzlich ist die Wohnung in diejenige **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An-/Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde, ist die Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte (Jahr der Fertigstellung). **Bauliche Maßnahmen**, die Wohnraum in einen neueren Zustand versetzen, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt und werden über Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in die Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohn- fläche	Baujahr				
	bis 1948	1949 - 1969	1970 - 1986	1987 - 2002	2003 - 2016
m ²	Euro/m ²				
bis < 50	6,60	6,70	7,20	7,90	8,60
50 - <60	6,20	6,30	6,80	7,40	8,00
60 - <70	5,90	6,10	6,50	7,10	7,70
70 - <80	5,80	5,90	6,30	6,90	7,50
80 - <100	5,60	5,70	6,10	6,70	7,20
ab 100	5,40	5,50	5,90	6,40	7,00

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 6,98 Euro/m².

Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau


Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter an.

Daneben können Besonderheiten bei Wohnungs-/Gebäudeausstattung, Gebäudetyp, Modernisierung und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 listet **Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete** für besondere Wohnwertmerkmale mit nachgewiesenem Mietpreiseinfluss auf. Maßgeblich sind dabei nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:


1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen und halten Sie zutreffende Zu-/Abschläge fest.
2. Bei den Kategorien „Wohnungs-/Gebäudeausstattung“, „Modernisierungsmaßnahmen“ und „Wohnlage“ sind zuerst jeweils Punktwerte für zutreffende Besonderheiten zu sammeln. Anschließend erfolgt anhand der erzielten Punktsumme eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlags zu ermitteln.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu-/Abschläge auf die Basis-Nettomiete für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale		Zu- / Abschlag
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung		
Punktwerte zur Ermittlung der Ausstattungsklasse:		Punktwert
1.1	gehobene Sanitärausstattung vorhanden ¹⁾	+1
1.2	Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kucheneinbauschränke vorhanden)	+1
1.3	Kochnische (oft in Apartments) vorhanden	+1
1.4	elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden	+2
1.5	Maisonettewohnung in Mehrfamilienhaus (Wohnung über mind. 2 Etagen, interne Treppe)	+1
1.6	3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	+1
1.7	zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden	+1
1.8	Naturstein, Fliesen oder Kacheln in mehr als 50 % des Wohn-/Schlafbereiches	+1
1.9	Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	+1
1.10	Stellplatz in abgeschlossener Tiefgarage, zusammen mit der Wohnung bereitgestellt, vorhanden	+1
1.11	außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z. B. Werkstatt, Tischtennisraum, Hobbyraum, Sauna) vorhanden	+1
1.12	keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung	- 3
1.13	alte Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz verlegt	- 1
1.14	Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte	- 1
1.15	überwiegend Einfachverglasung der Fenster, Kasten-/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	- 1
1.16	überwiegend seit 1996 nicht modernisierte PVC-Böden oder kein Belag (Rohböden) vorhanden	- 2
1.17	überwiegend seit 1996 nicht modernisierter Linoleum-Boden vorhanden	- 1
1.18	mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	- 1
1.19	weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	- 1
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >= +4)		+ 10 %
gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +3)		+ 7 %
leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +2)		+ 4 %
mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme zwischen +1 und -1)		0 %
leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = -2)		- 4 %
einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme = -3 oder -4)		- 9 %
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme <= -5)		- 14 %

¹⁾ Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Fußboden- und Nassbereichkachelung mind. 2 der nachfolgenden 5 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung im Badezimmer, Bidet, zweites Waschbecken, Gästetoilette, zweites Badezimmer.

Kategorie 2) Gebäude-/Wohnungstyp		
2.1	Penthouse (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Gebäudes)	+ 10 %
2.2	freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte mit einer Wohnung	+ 3 %
2.3	Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 Wohnungen pro Hauseingang	- 3 %

Kategorie 3) Modernisierungsmaßnahmen seit 1996 in Gebäuden mit Baujahr vor 1995 ²⁾		
Punktwerte zur Ermittlung des Modernisierungszustandes:		Punktwert
3.1	Dämmung der Außenwand ³⁾	+ 2
3.2	Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1
3.3	Dämmung der Kellerdecke ⁴⁾	+ 1
3.4	Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme) ⁵⁾	+ 2
3.5	Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1
3.6	Erneuerung der Innen- und Wohnungstüren	+ 1
3.7	zeitgemäße Erneuerung der Gas-/Wasser-/Strominstallation:	+ 1
3.8	Erneuerung der Fußböden	+ 1
3.9	Einbau von (Tritt-)Schallschutz	+ 1
3.10	Modernisierung der Sanitäreinrichtung (mindestens Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+ 2
3.11	Herstellung von Barrierefreiheit	+ 1
3.12	Grundrissverbesserung	+ 1
3.13	Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	+ 1
Punktsumme Modernisierung:		
Vollsanierung eines Gebäudes mit Baujahr bis 1980 (Gebäude ist vergleichbar mit einem Neubau zum Zeitpunkt der Modernisierung)		+ 9 %
Teilmodernisierung Kategorie IV (Punktsumme >= +13)		+ 7 %
Teilmodernisierung Kategorie III (Punktesumme zwischen +9 und +12)		+ 6 %
Teilmodernisierung Kategorie II (Punktesumme zwischen +5 und +9)		+ 4 %
Teilmodernisierung Kategorie I (Punktesumme zwischen +2 und +4)		+ 2 %


²⁾ Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 1995 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern (also keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 1995 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau. Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und grundlegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert.

Nach 1995 gebaute Gebäude weisen kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen auch schon den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

³⁾ Voraussetzung sind mind. 12 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Falls die Dämmung <12 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann nur der Punktwert + 1 angesetzt werden.

⁴⁾ Voraussetzung sind mind. 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

⁵⁾ Voraussetzung ist der Einbau eines Wärmeerzeugers nach 2001. Wurde der Wärmeerzeuger in den Jahren 1995 und 2001 eingebaut oder erneuert, kann nur der Punktwert + 1 angesetzt werden.

Kategorie 4) Wohnlage		
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnlage:		Punktwert
4.1	Entfernung zum Bodensee maximal 200 m Luftlinie	+3
4.2a	unverbauter, vollständiger Seeblick oder	+3
4.2b	eingeschränkter Seeblick	+1
4.3	freie Bergsicht	+1
4.4	Wohnung grenzt im Umkreis von ca. 50 m an größere Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße)	+1
4.5	Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehr)	+1
4.6	Die Wohnung liegt insgesamt sehr zentral	+1
4.7	Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus	+1
4.8	Der Lärmpegel hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist insgesamt sehr niedrig	+1
4.9	Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain	-1
4.10	Die Wohnung liegt nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, Gaststätten, Diskos usw.)	-1
4.11	Die Wohnung liegt in einem Gebäude mit ungepflegter Außenfassade	-1
4.12	Die Wohnung liegt insgesamt sehr dezentral	-1
4.13	Der Lärmpegel ist sehr hoch (Straßenverkehr und Industrie-/Fluglärm)	-2
4.14	Der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z. B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen) ist sehr hoch.	-1
4.15	Die Hauptwohnräume sind überwiegend schattseitig (z. B. Norden) ausgerichtet	-1
Punktsumme Wohnlage:		
		
beste Wohnlage	(Punktsumme $\geq +6$)	+ 12 %
sehr gute Wohnlage	(Punktsumme = +4 oder +5)	+ 8 %
gute Wohnlage	(Punktsumme = +2 oder +3)	+ 5 %
normale Wohnlage	(Punktsumme zwischen -1 und +1)	0 %
Wohnlage mit Nachteilen	(Punktsumme ≤ -2)	- 5 %

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt,

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

aus Tabelle 1	Wohnfläche:			
	Baujahr:		=	€/m²
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/>)		PUNKTSUMME	PROZENT	
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung				
<input type="checkbox"/> 1.1 <input type="checkbox"/> 1.2 <input type="checkbox"/> 1.3 <input type="checkbox"/> 1.4 <input type="checkbox"/> 1.5 <input type="checkbox"/> 1.6 <input type="checkbox"/> 1.7 <input type="checkbox"/> 1.8 <input type="checkbox"/> 1.9 <input type="checkbox"/> 1.10 <input type="checkbox"/> 1.11 <input type="checkbox"/> 1.12 <input type="checkbox"/> 1.13 <input type="checkbox"/> 1.14 <input type="checkbox"/> 1.15 <input type="checkbox"/> 1.16 <input type="checkbox"/> 1.17 <input type="checkbox"/> 1.18 <input type="checkbox"/> 1.19				
Kategorie 2) Gebäudetyp				
<input type="checkbox"/> 2.1 <input type="checkbox"/> 2.2 <input type="checkbox"/> 2.3		→		
Kategorie 3) Modernisierung				
<input type="checkbox"/> 3.1 <input type="checkbox"/> 3.2 <input type="checkbox"/> 3.3 <input type="checkbox"/> 3.4 <input type="checkbox"/> 3.5 <input type="checkbox"/> 3.6 <input type="checkbox"/> 3.7 <input type="checkbox"/> 3.8 <input type="checkbox"/> 3.9 <input type="checkbox"/> 3.10 <input type="checkbox"/> 3.11 <input type="checkbox"/> 3.12 <input type="checkbox"/> 3.13				
Kategorie 4) Wohnlage				
<input type="checkbox"/> 4.1 <input type="checkbox"/> 4.2a <input type="checkbox"/> 4.2b <input type="checkbox"/> 4.3 <input type="checkbox"/> 4.4 <input type="checkbox"/> 4.5 <input type="checkbox"/> 4.6 <input type="checkbox"/> 4.7 <input type="checkbox"/> 4.8 <input type="checkbox"/> 4.9 <input type="checkbox"/> 4.10 <input type="checkbox"/> 4.11 <input type="checkbox"/> 4.12 <input type="checkbox"/> 4.13 <input type="checkbox"/> 4.14 <input type="checkbox"/> 4.15				
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4:				%
		Tabelle 1: Mietpreis / m²:		€/m²
		Tabelle 2: Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4		%
		Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²		€/m²
		Wohnfläche		m²
		Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat		€

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertungen ergaben, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen z. T. stark differieren. Dies liegt u. a. am freien Wohnungsmarkt und an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung wird gewöhnlich als *ortsüblich* bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich im Schnitt auf ± 19 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von Tabelle 3. Bei einer Abweichung vom durchschnittlichen Vergleichswert innerhalb der Spannbreite ist eine entsprechende Begründung erforderlich. Dies kann insbesondere über Wohnwertmerkmale, welche im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, oder über qualitative Merkmalsunterschiede hinsichtlich Art und Güte erfolgen.

Was ist eine unzulässige Mietpreiserhöhung?

Im § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen, also die wirtschaftliche Ausnutzung eines geringen Angebots vergleichbarer Wohnungen als Ordnungswidrigkeit geregelt.

Nach § 5 WiStG handelt der Vermieter ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wenn er eine unangemessen hohe Miete fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen kann eine Miete sein, wenn sie die üblichen Mieten vergleichbarer Wohnungen um mehr als 20 % übersteigt.

Voraussetzung für die Anwendung des § 5 WiStG ist jedoch, dass der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum zur Erzielung der Miete ausgenutzt hat. Der Nachweis kann im konkreten Einzelfall sehr schwierig sein, bedarf der uneingeschränkten Mitarbeit des Mieters und setzt deshalb eine entsprechende Anzeige des Mieters voraus.

Was ist Mietwucher?

Nach § 291 Strafgesetzbuch steht die Forderung einer Wuchermiete unter Strafe. Ein Vermieter macht sich strafbar, wenn er unter vorsätzlicher Ausnutzung z. B. einer Zwangslage des Mieters eine Miete verlangt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht, d. h. die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt.

Berechnungsbeispiel: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

aus Tabelle 1	Wohnfläche:	82 m ²	= 6,10 €/m²
	Baujahr:	1974	
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/>)		PUNKTSUMME	PROZENT
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung			
<input type="checkbox"/> 1.1 <input type="checkbox"/> 1.2 <input type="checkbox"/> 1.3 <input type="checkbox"/> 1.4 <input type="checkbox"/> 1.5 <input type="checkbox"/> 1.6 <input type="checkbox"/> 1.7 <input checked="" type="checkbox"/> 1.8 <input type="checkbox"/> 1.9 <input type="checkbox"/> 1.10 <input type="checkbox"/> 1.11 <input type="checkbox"/> 1.12 <input type="checkbox"/> 1.13 <input type="checkbox"/> 1.14 <input type="checkbox"/> 1.15 <input type="checkbox"/> 1.16 <input type="checkbox"/> 1.17 <input type="checkbox"/> 1.18 <input type="checkbox"/> 1.19		+1	0%
Kategorie 2) Gebäudetyp			
<input type="checkbox"/> 2.1 <input checked="" type="checkbox"/> 2.2 <input type="checkbox"/> 2.3			+ 3%
Kategorie 3) Modernisierung			
<input type="checkbox"/> 3.1 <input checked="" type="checkbox"/> 3.2 <input type="checkbox"/> 3.3 <input checked="" type="checkbox"/> 3.4 <input type="checkbox"/> 3.5 <input type="checkbox"/> 3.6 <input type="checkbox"/> 3.7 <input type="checkbox"/> 3.8 <input type="checkbox"/> 3.9 <input checked="" type="checkbox"/> 3.10 <input type="checkbox"/> 3.11 <input type="checkbox"/> 3.12 <input type="checkbox"/> 3.13		+5	+ 4%
Kategorie 4) Wohnlage			
<input type="checkbox"/> 4.1 <input type="checkbox"/> 4.2a <input checked="" type="checkbox"/> 4.2b <input type="checkbox"/> 4.3 <input checked="" type="checkbox"/> 4.4 <input type="checkbox"/> 4.5 <input type="checkbox"/> 4.6 <input type="checkbox"/> 4.7 <input type="checkbox"/> 4.8 <input type="checkbox"/> 4.9 <input type="checkbox"/> 4.10 <input checked="" type="checkbox"/> 4.11 <input type="checkbox"/> 4.12 <input type="checkbox"/> 4.13 <input type="checkbox"/> 4.14 <input type="checkbox"/> 4.15		+1	0%
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4:			+ 7%
Tabelle 1: Mietpreis / m²:		6,10 €/m²	
Tabelle 2: Summe der prozentualen Zu-/Abschläge der Kategorien 1 bis 4		+7 %	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²		0,43 €/m²	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²		6,53 €/m²	
Wohnfläche		82 m ²	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat		535 €	

Spannbreite: Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Intervall 535 € ± 19% befinden.

Herausgeber: Gemeinde Salem

Gemeindeverwaltung
Leutkircher Str. 1
88682 Salem

Mietspiegelerstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

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