

Qualifizierter Mietspiegel 2019 für Radolfzell am Bodensee für nicht preisgebundenen Wohnraum (Fortschreibung Mietspiegel 2017)



Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Radolfzell am Bodensee
Dezernat 1 | Zentrale Dienste | Liegenschaften
Marktplatz 2
78315 Radolfzell am Bodensee

Fortschreibung 2019, Datenerhebung und Auswertung 2017:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

© 2019 Stadt Radolfzell am Bodensee
Titelbild: Kuhnle + Knödler Fotodesign GmbH
Portrait OB Staab: Sabine Tesche

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

Inhaltsverzeichnis

GRUSSWORT	4
ALLGEMEINE MIETSPIEGELINFORMATIONEN	5
1 ANGABEN ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG	5
2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN - VERGLEICHSMIETE - MIETERHÖHUNG	5
3 ZWECK DES MIETSPIEGELS	6
4 ANWENDUNGSBEREICH	7
5 MIETBEGRIFF	7
BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	9
ARBEITSSCHRITT 1: BASIS-NETTOMIETE JE NACH WOHNFLÄCHE UND BAUALTER	9
ARBEITSSCHRITT 2: ZU-/ABSCHLÄGE ZUR BASIS-NETTOMIETE	11
ARBEITSSCHRITT 3: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	13
SPANNEN	14
BERECHNUNGSHILFEN UND BERATUNGSSTELLEN	15
BEISPIELE ZUR BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	15
AUSKUNFT UND BERATUNG ZUM MIETSPIEGEL	18
ANHANG: ERLÄUTERUNGEN ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	19

Grußwort

Radolfzeller Mietspiegel 2017



Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Mieter und Vermieter,

die attraktive Lage am See in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mitten in Europa sorgt dafür, dass Radolfzell am Bodensee zu den wachsenden Städten gehört und von vielen Menschen erfreulicherweise als Lebensmittelpunkt ausgewählt wird. Die Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nimmt daher seit Jahren zu. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Ich bin überzeugt, dass der Radolfzeller Wohnungsmarkt mit diesem qualifizierten Mietspiegel bereits seit der Erstauflage im Jahr 2017 transparenter geworden ist sowie Mietern und Vermietern gleichermaßen mehr Orientierung bei der Gestaltung ihrer Mietverhältnisse geboten hat. Der Mietspiegel kann Mieter vor ungerechtfertigten Mietzahlungen schützen und bietet gleichzeitig Vermietern eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten.

Mit dem Radolfzeller Mietspiegel 2019 haben Sie ein aussagekräftiges Instrument vorliegen, das sowohl von Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V., dem Deutschen Mieterbund Bodensee e.V. und der Stadt Radolfzell als qualifizierter Mietspiegel anerkannt ist.

Ich wünsche allen Mietern und Vermietern, dass der qualifizierte Mietspiegel von Radolfzell sie dabei unterstützt, ihre Mietverhältnisse positiver und rechtssicherer zu gestalten.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Martin Staab'.

Martin Staab
Oberbürgermeister

Allgemeine Mietspiegelinformationen

1 Angaben zur Mietspiegelerstellung

Der vorliegende Mietspiegel ist die Fortschreibung per Verbraucherindex des Mietspiegels aus dem Jahr 2017, welcher im Auftrag der Stadt Radolfzell auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe bei nicht preisgebundenen Wohnungen in Radolfzell nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstmalig erstellt wurde.

Der fortgeschriebene Mietspiegel von 2019 basiert auf Daten, die im Zeitraum von 01.06.2017 und 15.07.2017 von 421 mietspiegelrelevanten Haushalten zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch eine schriftliche Befragung bei Mietern erhoben wurden.

Dieser Mietspiegel wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse, einem wissenschaftlich anerkannten statistischen Verfahren, erstellt. Die Datenerhebung, die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing. Die Entstehung des Mietspiegels ist in den jeweiligen Dokumentationen von 2017 sowie 2019 beschrieben.

An der Erarbeitung des Mietspiegels von 2017 hat ein Projekt begleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Vertreten waren in diesem Gremium

- Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.
- Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V.
- Stadt Radolfzell am Bodensee, Dezernat I – Zentrale Dienste, Abteilung Liegenschaften und Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Mietspiegel am 03.12.2019 verabschiedet und als „qualifizierten Mietspiegel“ im Sinne des § 558d BGB anerkannt. Er gilt vom 04.12.2019 bis zum 03.12.2021.

2 Rechtliche Grundlagen - Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (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 üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % (Rechtsverordnung der Landesregierung aus dem Jahr 2015) erhöht hat. Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt.

Hingegen steht dem Vermieter das Recht auf eine Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus den Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Es kann insbesondere

- anhand von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken
- durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- durch Benennung von drei Vergleichswohnungen

begründet werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel ist vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren bei **Bestandsmieten**. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, anhand dessen die betreffende Wohnung eingeordnet werden kann, weiterhin ein anderes Begründungsmittel wählen (drei Vergleichswohnungen / Sachverständigengutachten / Mietdatenbank). In diesem Fall muss er aber 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 dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Mieterhöhung zu, kann der Vermieter gegen ihn auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden. Das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei **Neuvermietungen** kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes („Mietwucher“) zu beachten. Der Mietspiegel kann jedoch durchaus als Orientierungshilfe herangezogen werden.

3 Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht dar über die in Radolfzell gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich - entsprechend den gesetzlichen Vorgaben - aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

4 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 40 m² bis 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 teilweise gewerblich genutzt wird;
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch - maximal 3 Monate - vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Behindertenwohnheim, Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“) ist;
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche/Einbauschränke zählen nicht als Möblierung!);

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

- Dienst- oder Werkswohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

5 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche **Betriebskosten** (§ 2 Betriebskostenverordnung – siehe Anhang 1) wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Mietbeträge für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Mietverträge sind von Fall zu Fall unterschiedlich ausgestaltet. Dies betrifft insbesondere die Art und Anzahl der umgelegten Betriebskosten. Soweit Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden, sind sie zusätzlich zu dem im Vertrag als Miete bezeichneten Entgeltanteil an den Vermieter zu entrichten. Nicht umgelegte, aber anfallende Betriebskosten sind anteilig in der vertraglich vereinbarten Miete enthalten. Demnach muss die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur hinsichtlich der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung Vergleichbarkeit gewährleisten, sondern auch der jeweils vertraglich vereinbarten Mietdefinition (Vertragsmiete) bezüglich der Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten entsprechen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeitsschritten:

- Im **Arbeitsschritt 1** wird die Basis-Nettomiete in Euro/qm und pro Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung ermittelt.
- Im **Arbeitsschritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gesammelt.
- Im **Arbeitsschritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf dem ausklappbaren Umschlagblatt berechnet.

Arbeitsschritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche und Baualter

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro m² und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße** und **Baualter** gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Art, Ausstattung, Beschaffenheit oder Lage - werden erst später über Zu- und Abschläge in der Tabelle 2 berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche¹ in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile das Baujahr, in dem das Gebäude errichtet worden ist².
3. Lesen Sie die für Ihre Wohnung zutreffende Basis-Nettomiete ab und übertragen diesen Wert in **Feld A** von **Tabelle 3**.

¹ Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze: 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 Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche (siehe auch Anhang 2).

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

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete in Euro/m² nach Wohnungsgröße und Baujahr.

Baujahr Wohnfläche	vor 1919	1919 - 1945	1946- 1963	1964- 1977	1978- 1984	1985- 1995	1996- 2004	2005- 2008	2009- 2012	2013- 2019
40	7,46	7,19	7,35	7,77	8,20	8,44	8,90	9,22	9,44	9,70
41	7,39	7,13	7,28	7,70	8,12	8,37	8,82	9,15	9,36	9,61
42	7,34	7,07	7,22	7,64	8,05	8,30	8,74	9,07	9,28	9,53
43	7,27	7,01	7,17	7,57	7,99	8,24	8,68	9,00	9,21	9,46
44	7,22	6,96	7,12	7,52	7,94	8,19	8,62	8,94	9,15	9,40
45	7,18	6,92	7,08	7,48	7,88	8,13	8,56	8,88	9,09	9,34
46	7,14	6,88	7,02	7,43	7,83	8,08	8,51	8,83	9,03	9,28
47	7,10	6,84	6,99	7,39	7,79	8,04	8,46	8,78	8,98	9,23
48	7,06	6,81	6,95	7,36	7,75	8,00	8,42	8,73	8,94	9,18
49	7,02	6,77	6,92	7,31	7,72	7,96	8,38	8,69	8,90	9,14
50	6,99	6,74	6,89	7,28	7,69	7,93	8,34	8,65	8,86	9,10
51	6,96	6,71	6,87	7,25	7,66	7,90	8,31	8,62	8,83	9,07
52	6,94	6,69	6,84	7,23	7,63	7,86	8,28	8,59	8,79	9,03
53	6,92	6,67	6,82	7,21	7,60	7,83	8,26	8,56	8,77	9,00
54	6,90	6,65	6,80	7,19	7,57	7,81	8,23	8,54	8,73	8,97
55	6,88	6,63	6,78	7,17	7,55	7,79	8,21	8,52	8,71	8,95
56	6,86	6,61	6,77	7,15	7,54	7,77	8,19	8,50	8,69	8,93
57	6,85	6,60	6,74	7,14	7,52	7,76	8,17	8,48	8,67	8,91
58	6,84	6,59	6,73	7,12	7,51	7,74	8,15	8,45	8,65	8,89
59	6,83	6,58	6,72	7,11	7,50	7,73	8,14	8,44	8,64	8,88
60	6,82	6,57	6,71	7,10	7,48	7,72	8,13	8,43	8,63	8,87
61 - 62	6,81	6,56	6,70	7,09	7,47	7,71	8,11	8,41	8,61	8,85
63 - 64	6,79	6,55	6,69	7,08	7,46	7,69	8,10	8,40	8,60	8,84
65 - 66	6,79	6,54	6,68	7,07	7,45	7,69	8,09	8,39	8,59	8,83
67 - 68	6,78	6,54	6,68	7,07	7,45	7,68	8,09	8,38	8,59	8,82
69 - 70	6,78	6,54	6,68	7,07	7,45	7,68	8,09	8,38	8,59	8,82
71 - 72	6,79	6,54	6,68	7,07	7,45	7,68	8,09	8,39	8,59	8,83
73 - 74	6,79	6,54	6,69	7,07	7,46	7,69	8,10	8,40	8,60	8,83
75 - 76	6,80	6,55	6,69	7,08	7,47	7,70	8,11	8,41	8,61	8,84
77 - 78	6,81	6,56	6,70	7,09	7,48	7,71	8,12	8,42	8,62	8,86
79 - 80	6,82	6,57	6,71	7,11	7,49	7,72	8,13	8,43	8,63	8,87
81 - 82	6,83	6,59	6,73	7,12	7,50	7,74	8,15	8,45	8,65	8,89
83 - 84	6,85	6,60	6,74	7,13	7,52	7,76	8,16	8,48	8,67	8,91
85 - 86	6,86	6,61	6,77	7,15	7,54	7,77	8,19	8,50	8,69	8,93
87 - 88	6,88	6,63	6,78	7,17	7,56	7,79	8,21	8,52	8,71	8,95
89 - 90	6,90	6,65	6,80	7,19	7,57	7,81	8,23	8,54	8,73	8,97
91 - 93	6,92	6,67	6,82	7,21	7,60	7,84	8,26	8,57	8,77	9,00
94 - 96	6,95	6,70	6,85	7,24	7,64	7,87	8,29	8,60	8,81	9,05
97 - 99	6,98	6,72	6,88	7,27	7,67	7,91	8,33	8,64	8,84	9,09
100 - 102	7,01	6,76	6,91	7,30	7,70	7,95	8,36	8,67	8,88	9,12
103 - 105	7,05	6,79	6,94	7,34	7,74	7,98	8,40	8,71	8,92	9,16
106 - 110	7,09	6,83	6,98	7,38	7,78	8,02	8,44	8,77	8,97	9,21
111 - 115	7,13	6,87	7,02	7,43	7,83	8,08	8,51	8,82	9,03	9,27
116 - 120	7,18	6,92	7,08	7,48	7,88	8,13	8,56	8,88	9,09	9,34
121 - 125	7,22	6,96	7,12	7,52	7,94	8,17	8,61	8,93	9,14	9,40
126 - 130	7,26	6,99	7,15	7,56	7,98	8,23	8,66	8,98	9,19	9,44

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Ra-dolfzell zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,68 Euro/m².

Arbeitsschritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung sind für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Diese Wohnwertkriterien werden durch einzelne **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. Mit Hilfe der Tabelle können Sie feststellen, welche prozentualen Zu- oder Abschläge üblich sind.

Maßgeblich ist, dass die Ausstattung der Wohnung vom Vermieter gestellt wird! Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Hinweis: Beachten Sie die Erläuterungen im Anschluss an Tabelle 2!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie anhand der Tabelle 2, ob Zu- oder Abschläge auf die Wohnung zutreffen. Beachten Sie dabei die Erläuterungen im Anschluss der Tabelle!
2. Falls Zu- oder Abschlagskriterien zutreffen, tragen Sie die prozentualen Werte in das Feld „**Übertrag**“ am rechten Rand jeder Tabelle ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle die Summe der Zu- und Abschläge.
4. Übertragen Sie den Summenwert der Tabelle in das dafür vorgesehene **Feld B der Tabelle 3**.

Tabelle 2: *Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete je nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage einer Wohnung*

	Zu- /Abschlag	Übertrag
I) Wohnungsausstattung bzw. -beschaffenheit		
Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus	+ 9 %	
Gebäudetyp ist ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte	+ 2 %	
Garten(-anteile) mit ausschließlicher Nutzung durch eine oder mehrere Hausparteien (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	+ 2 %	
Einbauküche (Mindestausstattung: zwei Elektroeinbaugeräte, Spülbecken mit Unterschrank, Kücheneinbauschränke) wird vom Vermieter gestellt	+ 5 %	
Aufzug im Gebäude (mit weniger als 5 Volletagen)	+ 7 %	
Wohnung verfügt über (Dach-)Terrasse	+ 6 %	
Sanitärräumlichkeiten umfassen separate Einzeldusche und eine Badewanne	+ 3 %	
Sanitärausstattung umfasst Handtuchheizkörper	+ 3 %	
seit 10 Jahren nicht erneuerte Teppichböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 7 %	
Wohnung verfügt über keinen Balkon	- 5 %	
alte Installation (z.B. Strom, Wasser, Gas) frei sichtbar über Putz	- 4 %	
schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein Durchgangszimmer)	- 4 %	
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)	- 4 %	
II) Modernisierungsmaßnahmen (siehe Tabelle 2a)		
Voll- oder Generalsanierung (vergleichbar Neubau!) (mind.7 Punkte)	+ 11 %	
umfassende Modernisierungsmaßnahmen (5-6 Punkte)	+ 8 %	
mehrere Modernisierungsmaßnahmen (3-4 Punkte)	+ 5 %	
vereinzelte Modernisierungsmaßnahmen (1-2 Punkte)	+ 2 %	
keine Modernisierungsmaßnahmen (0 Punkte)	0 %	
III) Wohnlage je nach kleinräumiger Wohnlagesituation im ganzen Stadtgebiet und nach Stadtteil		
Bodensee ist aus den Haupträumen deutlich sichtbar (unverbauter Seeblick)	+ 9 %	
Entfernung zum Ufer des Bodensees beträgt maximal 300 m	+ 4 %	
Hauptwohnräume der Wohnung liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	+ 4 %	
nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen breitgefächerten Bedarf (z.B. Einkaufszentrum, Innenstadt) ist fußläufig weniger als 300 m entfernt	+ 4 %	
nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist fußläufig weniger als 300 m entfernt	+ 4 %	
Entfernung zum Ufer des Bodensees beträgt mehr als 1000 m	- 4 %	
Hauptwohnräume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt-/Durchgangsstraße (starkes und mittleres Verkehrsaufkommen)	- 4 %	
nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen breitgefächerten Bedarf (z.B. Einkaufszentrum, Innenstadt) ist fußläufig mehr als 1000 m entfernt	- 4 %	
nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist fußläufig mehr als 1000 m entfernt	- 9 %	
Das Mietobjekt liegt in einem Untergeschoss/Kellergeschoss eines Gebäudes	- 4 %	
rein nordseitige Ausrichtung der Wohnung	- 4 %	
Wohnung liegt in der Kernstadt Radolfzell	0 %	
Wohnung liegt im Stadtteil Böhringen oder Markelfingen	-3 %	
Wohnung liegt im Stadtteil Stahringen	- 6 %	
Wohnung liegt im Stadtteil Güttingen oder Liggeringen oder Möggingen	-10 %	
Summe der Zu- und Abschläge für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (zu übertragen in Tabelle 3, Feld B)		

Erläuterungen zur Bewertung von Modernisierungsmaßnahmen:

Modernisierungsmaßnahmen können nur berücksichtigt werden, wenn die Wohnung oder das Gebäude vor 1995 errichtet wurde und nach 2007 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine reinen Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Folgende bauliche Maßnahmen sind mietpreisrelevant:

Tabelle 2a: Kriterien zur Bewertung von Modernisierungsmaßnahmen

Mietpreisrelevante Modernisierungsmaßnahmen nach 2007	Punktwert	Übertrag
Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung	+ 1	
Elektroinstallation erneuert	+ 1	
Sanitärbereich erneuert	+ 1	
Grundriss verbessert	+ 1	
Barrierefreie Ausstattung (keine Stufe, Breittüren)	+ 1	
Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert	+ 1	
Nachträgliche Dämmung der Außenwand ¹⁾	+ 1	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke ¹⁾	+ 1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke ²⁾	+ 1	
Fenstererneuerung-/Rahmenerneuerung	+ 1	
Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert	+ 1	
Schallschutz eingebaut	+ 1	
Innen-/Wohnungstüren erneuert	+ 1	
Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnische Verbesserungen:		

¹⁾ Voraussetzung sind mind. 15 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Dämmfläche.

²⁾ Voraussetzung sind mind. 5 cm Dämmdicke und mehr als die Hälfte der Kellerdämmfläche.

Arbeitsschritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 2 wird in Tabelle 3 in der ausklappbaren Umschlagseite die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

Nach der Übertragung der Basis-Nettomiete und der prozentualen Zu-/Abschläge wird in Feld C von Tabelle 3 die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² umgerechnet, indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld B) multipliziert und durch 100 geteilt wird.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D) wird berechnet, indem die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags die Differenz) aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld C) gebildet wird.

Um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat zu erhalten (Feld E), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Spannen

Bei der über die Tabellen 1 bis 3 errechneten Miete handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergeben. Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten jedoch selbst durch den umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Der Mietspiegel weist daher Preisspannen von +/- 19 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf. Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist grundsätzlich die in Tabelle 3 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen. Ein Abweichen nach oben oder unten ist insbesondere gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird,
- beim Vorliegen besonderer, den Wohnwert beeinflussender, nicht im Mietspiegel erwähnter Wohnwertmerkmale,
- bei außergewöhnlichen Wohnlagen,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters.

Berechnungshilfen und Beratungsstellen

Beispiele zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum auf Nettomietbasis können Sie gemäß Arbeitsschritt 1 bis 3 mit Hilfe der Tabelle 3 berechnen. Zur Veranschaulichung dienen zwei beispielhafte Wohnungen.

WOHNWERT-MERKMALE	BEISPIEL 1		BEISPIEL 2	
		Zu-/Ab-schlag		Zu-/Ab-schlag
Wohnfläche (Tabelle 1)	65 qm	6,54	84 qm	7,13
Baujahr (Tabelle 1)	1935		1974	
Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage (Tabelle 2)	Einbauküche wird vom Vermieter gestellt,	+5 %	seit 10 Jahren nicht erneuerte Teppichböden im überwiegenden Teil der Wohnung,	-7 %
	Dusche und Badewanne im Sanitärbereich,	+3 %	alte Installation (z.B. Installationsleitungen für Strom, Wasser, Gas frei sichtbar über Putz),	-4 %
	kein Balkon vorhanden,	-5 %	keine Modernisierungsmaßnahmen,	0 %
	mehrere Modernisierungsmaßnahmen,	+5 %	Kernstadt Radolfzell,	0 %
	Stadtteil Markelfingen,	-3 %	400 m Entfernung zum Bodensee.	0 %
	Bodensee ist aus den Haupträumen deutlich sichtbar.	+9 %		
Summe der Zu-/Abschläge		+ 14 %	Summe der Zu-/Abschläge	- 11 %

Berechnungsübersicht

Tabellarische Übersicht der einzelnen Berechnungsschritte für die beiden Beispiele:

Arbeits- schritt	Berechnungsschritte		Beispiel 1		Beispiel 2	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro m ²	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite ...)	Feld A	6,54	Feld A	7,13
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite ...)	+ 14 %	Feld B	- 11 %	Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C	(6,54 x 0,14) = 0,92	Feld C	(7,13 x -0,11) = -0,78
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D	(6,54 + 0,92) = 7,46	Feld D	(7,13 - 0,78) = 6,35
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E	(7,46 x 65 m ²) = 484,90	Feld E	(6,35 x 84 m ²) = 533,40

* Dazu ist die Umrechnung des Prozentbetrags in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Diese Übersicht ermöglicht die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis von Nettomieten oder Brutto-/Teilklausivmieten. Übertragen Sie zuerst die Zwischenergebnisse aus den Mietspiegeltabellen 1 und 2 in die vorgesehenen Felder und berechnen Sie anschließend anhand der bezeichneten Arbeitsschritte die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechnungsschritte werden auch an zwei Beispielen genau erläutert.

Tabelle 3: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Nettomieten

Arbeits-schritt	Berechnungsschritte		Beispiel 1		Beispiel 2	
	Bezeichnung	Wo finde bzw. wie berechne ich den Wert?	Prozent	Euro	Prozent	Euro
1	Basis-Nettomiete pro m ²	Übertrag aus Tabelle 1 (Seite ...)	Feld A		Feld A	
2	Zu-/Abschlag für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage	Übertrag aus Tabelle 2 (Seite ...)		Feld B		Feld B
3	Umrechnung der Summe aller Zu-/Abschläge in Euro	Multiplikation der Basis-Nettomiete mit dem Prozentbetrag*	Feld C		Feld C	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat	Addition der Basis-Nettomiete und der Summe der Zu-/Abschläge in Euro-Beträgen	Feld D		Feld D	
	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat	Multiplikation mit der Wohnfläche	Feld E		Feld E	

* Dazu ist die Umrechnung der Prozentzahl in eine Dezimalzahl erforderlich, indem das Komma um zwei Stellen nach links verschoben wird!

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mietspiegel im Internet: www.radolfzell.de

Information und Beratung für Mitglieder:

Deutscher Mieterbund Bodensee e.V.

Regiment-Piemont-Str. 5
78315 Radolfzell
Telefon: (07732) 58140
Telefax: (07732) 970109

Haus & Grund Radolfzell-Stockach e.V.

Konstanzer Straße 39
78315 Radolfzell
Telefon: (07732) 972787
Telefax: (07732) 972788

Anhang: Erläuterungen zur Wohnflächenberechnung

Am 01.01.2004 ist die neue Wohnflächenverordnung in Kraft getreten.

§ 1 Anwendung, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (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 oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von
 1. Zubehörräumen, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen.
 2. Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen;
 3. Geschäftsräumen.

§ 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- und Duschwannen,
 4. freiliegende Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
1. Schornsteinen, Vormauern, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter 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 offene 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 einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung von Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räume und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von Wintergärten, Schwimmbädern, Hobbyräumen 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 bis 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 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26. November 2003 (BGBl. I S. 2346), 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.