

Mietspiegel von Meckenbeuren 2014

für nicht preisgebundenen Wohnraum



Vorwort

Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

mit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für Meckenbeuren bietet die Gemeinde eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dargestellt.

Mieter und Vermieter erhalten mit dem Mietspiegel einen fundierten, aktuellen Orientierungsrahmen über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in Meckenbeuren. Mit Hilfe des Mietspiegels kann für frei finanzierte Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.



Der Mietspiegel verschafft Ihnen einen Überblick über die Situation des kommunalen Wohnungsmarktes. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels erfolgte ebenso wie die Erstauflage im Jahr 2012 im Rahmen der interkommunalen Beauftragung von 15 Kommunen in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Das transparent dargestellte Mietgefüge bietet Mietern Schutz vor überhöhten Mieten und dient Eigentümern und Vermietern als Orientierungshilfe bei der Festsetzung von angemessenen Mieten. Mieter und Vermieter können auf dessen Grundlage Mieterhöhungsforderungen überprüfen. Ein qualifizierter Mietspiegel ist nicht nur eine Orientierungshilfe, sondern durch die so geschaffene Transparenz auch ein wirksames Mittel zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten hinsichtlich der Mietzinshöhe zwischen Mietern und Vermietern.

Mein besonderer Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die auf freiwilliger Basis Angaben zu ihren Mietwohnungen gemacht und so die maßgeblichen Grundlagen für die Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels geschaffen haben.

Meckenbeuren, im August 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Schmid'. The signature is fluid and cursive.

Andreas Schmid

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	10
SPANNBREITE	11
BERECHNUNGSBEISPIEL: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	11

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 Dezember 2011 bis Februar 2012 bei knapp 1900 mietspiegelrelevanten Haushalten in 15 Kommunen des Bodenseekreises eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch persönliche Befragung erhoben wurden. Die Mieterhaushalte wurden zufällig ausgewählt und mit Hilfe 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 2012 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing erarbeitet und 2014 mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gemäß § 558d (2) S.2 BGB fortgeschrieben. Der Mietspiegel ist gemäß Beschluss des Gemeinderates als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und gilt ab 01. August 2014.

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 Werkswohnungen, 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 Teilinklusivmiete), 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								
	- 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986	1987 - 1994	1995 - 2006	2007 - 2014
m ²	Euro/m ²								
30 - 34	7,90	7,70	8,00	8,30	8,60	9,00	9,30	9,80	10,30
35 - 39	7,20	7,00	7,30	7,60	7,80	8,20	8,50	8,90	9,40
40 - 44	6,90	6,70	7,00	7,20	7,50	7,80	8,10	8,50	8,90
45 - 49	6,30	6,20	6,40	6,70	6,90	7,20	7,50	7,90	8,20
50 - 54	6,10	5,90	6,20	6,40	6,60	6,90	7,10	7,50	7,90
55 - 59	5,90	5,70	6,00	6,20	6,40	6,60	6,90	7,30	7,60
60 - 64	5,70	5,60	5,80	6,00	6,20	6,50	6,70	7,10	7,40
65 - 69	5,60	5,50	5,70	5,90	6,10	6,30	6,60	6,90	7,20
70 - 74	5,50	5,40	5,60	5,80	6,00	6,20	6,50	6,80	7,10
75 - 79	5,40	5,30	5,50	5,70	5,90	6,10	6,40	6,70	7,00
80 - 89	5,40	5,20	5,40	5,60	5,80	6,10	6,30	6,60	6,90
90 - 109	5,30	5,10	5,30	5,50	5,70	6,00	6,20	6,50	6,80
110 - 125	5,20	5,10	5,30	5,50	5,60	5,90	6,10	6,40	6,70

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt: 6,59 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 Punktschritte eine Klassifizierung innerhalb jeder Kategorie, um die Höhe des jeweiligen Zu-/Abschlages 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 Kücheneinbauschränke vorhanden)	+1
1.3	Kochnische (oft in Apartments) vorhanden	+1
1.4	elektrische bzw. hochwertige Rollläden vorhanden	+1
1.5	(Dach-)Terrasse vorhanden	+1
1.6	Mansardenwohnung (Dachgeschosswohnung mit schrägen Wänden)	+1
1.7	zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden	+1
1.8	Garten zur ausschließlich eigenen Nutzung vorhanden	+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	- 4
1.13	Gaseinzelöfen	- 1
1.14	Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler, Untertischgeräte	- 1
1.15	überwiegend Einfachverglasung der Fenster	- 1
1.16	überwiegend seit 1996 nicht modernisierte PVC- oder Holzdielenböden 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	kein Balkon vorhanden	- 1
1.20	schlechte Grundrissgestaltung (z. B. mind. ein Durchgangszimmer, wenig Stellfläche für Möbel)	- 1
Punktsumme Wohnungs-/Gebäudeausstattung:		
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme >= +4)		+ 13 %
gehobene Wohnungsausstattung (Punktsumme = +3)		+ 9 %
leicht überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = +2)		+ 6 %
mittlere Wohnungsausstattung (Punktsumme zwischen +1 und -1)		0 %
leicht unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme = -2)		- 6 %
einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme = -3 oder -4)		- 10 %
weit unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme <= -5)		- 20 %

Kategorie 2) Gebäudetyp		
2.1	Die Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus	+ 8%
2.2	Die Wohnung liegt in einem Reihnhaus / einer Doppelhaushälfte	+ 4%

Kategorie 3) Modernisierungsmaßnahmen in Gebäuden mit Baujahr vor 1995		
Punktwerte zur Ermittlung des energetischen Modernisierungszustands ²⁾:		Punktwert
3.1	Dämmung Außenwand ³⁾	+ 4
3.2	Dämmung Dach / oberste Geschossdecke ³⁾	+ 2
3.3	Dämmung Kellerdecke ⁴⁾	+ 1
3.4	neuer Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) ⁵⁾	+ 2

3.5	Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung ⁶⁾	+ 2	
3.6	Warmwasseraufbereitung über eine Solaranlage	+ 1	
Punktsumme energetische Modernisierung:			
sehr gute energetische Beschaffenheit		(Punktsumme >= +8)	+ 8 %
gute energetische Beschaffenheit		(Punktsumme: +5 bis +7)	+ 5 %
verbesserte energetische Beschaffenheit		(Punktsumme: +2 bis +4)	+ 2 %
schlechte energetische Beschaffenheit		(Punktsumme: 0 bis +1)	0 %
Punktwerte zur Ermittlung des sonstigen Modernisierungszustands ⁷⁾:		Punktwert	
3.7	Gas-/Wasser-/Strominstallation	+ 1	
3.8	Fußböden	+ 1	
3.9	Schallschutz	+ 1	
3.10	Sanitäreinrichtung	+ 1	
3.11	Barrierefreiheit	+ 1	
3.12	Grundrissverbesserung	+ 1	
Punktsumme sonstige Modernisierung:			
umfassende sonstige Modernisierung		(Punktsumme >= +4)	+ 9 %
teilweise sonstige Modernisierung		(Punktsumme: +2 bis +3)	+ 5 %
kaum sonstige Modernisierung		(Punktsumme: 0 bis +1)	0 %

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

Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:	
---	--

Fußnoten zu Tabelle 2:

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.

²⁾ Die aufgelisteten energetischen Modernisierungskomponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes, die nachhaltige Einsparungen

von Heizenergie und Wasser bewirken, gelten nur für Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1995 geltenden gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung unterlagen.

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 der halbe Punktwert 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 der halbe Punktwert angesetzt werden.

⁶⁾ Wurden Fenster mit Isolierverglasung in den Jahren 1987 bis 1995 erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

⁷⁾ Sonstige Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen bei vor 1995 errichteten Gebäuden oder Wohnungen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen und die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Bei Sanierungen wird mittels Teilabriss und Grund liegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert.

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:	m ²	=	€/m²
	Baujahr:			
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 <input type="checkbox"/> 1.20				
Kategorie 2) Gebäudetyp				
<input type="checkbox"/> 2.1 <input type="checkbox"/> 2.2		⇒		%
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				%
Kategorie 4) Wohnlage				
<input type="checkbox"/> 4.1 <input type="checkbox"/> 4.2 <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				
Summe der Zu-/Abschläge:				%
Tabelle 1: Mietpreis / m²:				€/m ²
Tabelle 2: Summe der Zu-/Abschläge aus den Kategorien 1 – 4				%
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²				€/m ²
Wohnfläche				m ²
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 ± 16 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.

Berechnungsbeispiel: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

aus Tabelle 1:	Wohnfläche:	82 m ²	= 5,80 €/m²
	Baujahr:	1974	
aus Tabelle 2: WOHNWERTMERKMALE (bitte ankreuzen ☒)		PUNKTSUMME	PROZENT
Kategorie 1) Wohnungs-/Gebäudeausstattung			
☐ 1.1 ☐ 1.2 ☐ 1.3 ☐ 1.4 ☐ 1.5 ☐ 1.6 ☐ 1.7		+1	0%
☒ 1.8 ☐ 1.9 ☐ 1.10 ☐ 1.11 ☐ 1.12 ☐ 1.13 ☐ 1.14			
☐ 1.15 ☐ 1.16 ☐ 1.17 ☐ 1.18 ☐ 1.19 ☐ 1.20			
Kategorie 2) Gebäudetyp			
☒ 2.1 ☐ 2.2			+ 8%
Kategorie 3) Modernisierung			
☐ 3.1 ☒ 3.2 ☐ 3.3 ☒ 3.4 ☐ 3.5 ☐ 3.6		+4	+ 2%
☐ 3.7 ☐ 3.8 ☐ 3.9 ☒ 3.10 ☐ 3.11 ☐ 3.12		+1	0%
Kategorie 4) Wohnlage			
☐ 4.1 ☐ 4.2 ☒ 4.3 ☐ 4.4 ☒ 4.5 ☐ 4.6 ☐ 4.7		+1	0%
☐ 4.8 ☐ 4.9 ☐ 4.10 ☐ 4.11 ☒ 4.12			
Summe der Zu-/Abschläge:			+ 10%
Tabelle 1: Mietpreis / m²:			5,80 €/m ²
Tabelle 2: Summe der Zu-/Abschläge aus den Kategorien 1 – 4			+10 %
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²			0,58 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete je m²			6,38 €/m ²
Wohnfläche			82 m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat			523,16 €

Spannbreite: Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Intervall 6,38 Euro/qm $\pm 16\%$ befinden.

Herausgeber:

Gemeindeverwaltung Meckenbeuren
Theodor-Heuss-Platz 1
88074 Meckenbeuren

www.meckenbeuren.de

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.

Schutzgebühr: 5,00 €