

Gemeinde Kirchroth



MIETSPIEGEL
FÜR DEN GEMEINDEBEREICH

GÜLTIG AB AUGUST 2015

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	SEITE 3
ALLGEMEINES ZUM MIETSPIEGEL	SEITE 4
∞ FUNKTION DES MIETSPIEGELS	SEITE 4
∞ GELTUNGSBEREICH	SEITE 4
∞ MIETPREISANGABEN	SEITE 5
ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS	SEITE 6
AUSFÜHRUNGEN ZUR ANWENDUNG	SEITE 7
∞ 1. SCHRITT: ERMITTLUNG DES MIETNIVEAUS	SEITE 7
∞ 2. SCHRITT ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN	SEITE 9
∞ 3. SCHRITT ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	SEITE 11
ANWENDUNGSBEISPIEL	SEITE 13
INFORMATION UND BERATUNG	SEITE 14

VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Leserinnen und Leser,

die eigenen Vier-Wände gehören zu den wichtigsten Wohlfühl-faktoren des Menschen und es ist wichtig, dass ein angemessener Wohnraum für alle bezahlbar bleibt. Aus diesem Grund wurde dieses Jahr erstmals ein Mietspiegel für den Gemeindebereich Kirchroth erstellt.



Der Mietspiegel ermöglicht einen transparenten Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt und soll als Hilfsmittel für ein einvernehmliches Miteinander zwischen Mietern und Vermietern bezüglich der Miethöhe dienen. Langfristig gesehen soll er auch einen rechtssicheren Anhaltspunkt für die Mietpreisgestaltung im Ort darstellen. Er bietet ebenso die Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung zu berechnen.

Der Kirchrother Mietspiegel wurde auf Grundlage der zurück gesandten Fragebögen, die im Frühjahr 2015 versendet wurden, erstellt. Ich möchte mich daher an dieser Stelle bei allen Vermieterinnen und Vermietern recht herzlich bedanken, die mitgeholfen haben, dieses Hilfsmittel auf die Beine zu stellen.

Sehen wir den Mietspiegel also als Chance, künftige Ungereimtheiten zwischen Mietern und Vermietern vorzubeugen und für jeden einen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ihr



Josef Wallner
1. Bürgermeister

*Wohin gehen wir?
Immer nach Hause.*

(Novalis)

ALLGEMEINES ZUM MIETSPIEGEL

Die Gemeinde Kirchroth hat erstmals ihren eigenen Mietspiegel erstellt. Er basiert auf Datensätzen, die im Frühjahr 2015 mittels Umfragebögen an mietspiegelrelevante Haushalte erhoben wurden. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß § 558c BGB.

FUNKTION DES MIETSPIEGELS

Als Mietspiegel bezeichnet man gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Das Resultat der Übersicht stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar.

Ziel eines Mietspiegels ist es, das Mietpreisgefüge für Mieter und Vermieter transparent zu machen. Die ortsübliche Vergleichsmiete trägt dazu bei, Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter bezüglich der Miethöhe zu verringern. Im Einzelfall erleichtert sie Gerichten die Entscheidung bei Streitigkeiten.

Der Mietspiegel stellt ebenso eine der gesetzlichen Begründungsalternativen dar, wenn es darum geht, die Miethöhe anzupassen. Bei Neuvermietungen gilt eine Vereinbarungsfreiheit, welche erst endet, wenn eine überhöhte Miete vereinbart wird (§ 5 Wirtschaftsgesetz).

GELTUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt nur für den Gemeindebereich Kirchroth für Mietwohnungen und Miethäuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt. Ebenso unberücksichtigt bleibt Wohnraum,

- der öffentlich gefördert ist (Sozialwohnungen),
- überwiegend gewerblich genutzt wird,
- der untervermietet ist,
- der an Verwandte preiswerter als üblich vermietet ist und
- der an Mitarbeiter als Werks- oder Dienstwohnung preiswerter als üblich vermietet ist.

MIETPREISANGABEN

Der Mietspiegel enthält ausschließlich die monatlichen Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Ortsübliche Betriebskosten sind alle Kosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung. Dies sind beispielsweise Kosten für

- laufende öffentliche Lasten (Grundsteuer)
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Zentralheizung und Warmwasser
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Hausmeister
- usw.

Die Nettomiete stellt somit nur das Entgelt für die Überlassung der Wohnung inklusive des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Kosten für Instandhaltung dar.

Sofern Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten sind, müssen diese vor Anwendung des Mietspiegels vom geleisteten Mietbetrag abgezogen werden.

ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung zu ermitteln sind drei Schritte notwendig:

1. SCHRITT

Bestimmung der Durchschnittsmiete (Nettomiete) für die Wohnung nach Wohnfläche und Baujahr (Tabelle 1).

2. SCHRITT

Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2). Diese können auch als prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.

3. SCHRITT

Die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für die individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

AUSFÜHRUNGEN ZUR ANWENDUNG

1. SCHRITT: ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIET- NIVEAUS NACH WOHNUNGSGRÖÖE UND BAUJAHR

Die nachfolgende Tabelle 1 bildet die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten. Es gilt:

- Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt
- Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter bleiben unberücksichtigt
- Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bis zur Hälfte der Grundfläche bei besonderem Nutzungswert.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Altersbauklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig gestellt bzw. bezugsfertig wurde. Ist durch einen An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtsanierung des Gebäudes geschaffen worden (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden über Zuschläge oder Abschläge in Tabelle 2 erfasst.

TABELLE 1

Monatliche Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr.

ANWENDUNGSANLEITUNG:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung in die zutreffende Zeile der Wohngröße nach ein.
2. Suchen Sie in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in dem das Gebäude mit ihrer Wohnung errichtet worden ist.
3. Übertragen Sie zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

BAUJAHR		
WOHN- FLÄCHE	1945 bis 1976	1977 bis 2015
M ² *	EURO/M ²	
40 – 70	4,90 €	5,84 €
71 – 100	3,87 €	5,01 €
über 100	3,95 €	4,46 €

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von den Wohnwertmerkmalen, beträgt derzeit 4,67 €.

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

2. SCHRITT: ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN JE NACH WOHNUNGSART, AUSSTATTUNG, BESCHAFFENHEIT UND LAGE

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis der Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standartgemäßer, Wohnwertmerkmale aus. Diese Tabelle enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertung als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. 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 als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich **Qualität** und **Zustand**.

ANWENDUNGSANLEITUNG:

1. Überprüfen Sie, ob das angeführte Wohnungsmerkmal auf Ihre Wohnung zutrifft und tragen Sie den entsprechenden Punktwert in die Spalte „Übertrag“ von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Gesamtpunktzahl der Zu- bzw. Abschläge.
3. Übertragen Sie zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Ergebnisse in Zeile B der Tabelle 3.

TABELLE 2

Punktwerte für Wohnmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen.

ART, AUSSTATTUNG, BESCHAFFENHEIT UND LAGE DER WOHNUNG	PUNKTWERT		ÜBERTRAG			
	ZUSCHLAG	ABSCHLAG	ZUSCHLAG	ABSCHLAG		
Abschläge						
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	X	9	X			
Fußboden im Badezimmer nicht gefliest		9				
keine Gegensprechanlage mit Türöffner im Mehrfamilienhaus vorhanden		8				
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)		4				
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas- oder Öleinzelföfen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung vorhanden		4				
Elektrospeicheröfen als Grundheizausstattung		3				
überwiegend in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC/Linoleum-Böden vorhanden		3				
keine zeitgemäße Elektroinstallation		2				
Mansardenwohnung		2				
überwiegend Einfachverglasung oder aufklappbare Doppelfenster		2				
kein Waschraum/keine Waschküche mit Trocknungsmöglichkeiten vorhanden		2				
Hauptgebäude der Wohnung liegt Richtung Haupt- oder Durchfahrtsstraße (mittlere bis starke Verkehrsbelastung)		1				
hoher durchschnittlicher Lärmpegel, unabhängig von Straßenverkehr (z. B. Industrie, Gewerbe)		1				
die Bebauung ist geschlossen bis dicht, dunkle Räume		1				
Zuschläge						
Hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung + Boden/Wand im Nassbereich gefliest, Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage) vorhanden.	7	X	X			
Durch Mieter nutzbarer Garten vorhanden	5					
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	5					
komplette Einbauküche wird gestellt, mit mind. 2 Einbauelektrogeräten, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken	4					
sehr geringer Heizenergieverbrauch (gute Dämmung, Niedrigenergiehaus)	4					
hoher Erholungswert: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: - im Umkreis von 100 m hoher Grünbestand - die Bebauung ist offen (z. B. Ein- oder Zweifamilienhäuser) - die Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park	4					
zentrale Lage: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: - Wohnung liegt in Bereich mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Büros, Geschäfte) - Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf innerhalb von 2 km - öffentliche Freizeitmöglichkeiten innerhalb von 2 km	4					
überwiegend hochwertiger Fußboden	3					
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	2					
fest zugewiesener Stellplatz oder Garage, Parkplätze	2					
Hauptträume der Wohnung liegen Richtung Anliegerstraße, Tempo-30-Zone	1					
GESAMTPUNKTZAHL	-----			-----		

3. SCHRITT: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

ANWENDUNGSANLEITUNG

ZEILE A: Wählen Sie die passende Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

ZEILE B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Gesamtsumme aller Zu- und Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Gesamtsumme der Zuschläge die Gesamtsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (= Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

ZEILE C: Rechnen Sie die Punktedifferenz Euro/m² um, indem Sie die Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.

ZEILE D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrages eine Differenz) aus Nettomiete (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/m² und Monat (Ergebnis D) mit der tatsächlichen Wohnfläche Ihrer Wohnung multiplizieren.

TABELLE 3

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

ZEILE	BESCHREIBUNG DES VORGANGS		ERGEBNIS
A	aus Tabelle 1	Nettomiete	Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Zuschläge Abschläge - =	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- und Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A Ergebnis B × :100 =	Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A Ergebnis C +/- =	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D Wohnfläche × =	Ergebnis E

MIETSPANNEN: Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differenzieren können. Das liegt zum einen an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis bestimmen.

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.

ANWENDUNGSBEISPIEL

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer Beispielwohnung illustriert:

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	KONKRETE ANGABEN	TABELLENWERTE		
TABELLE 1	Wohnfläche	120 m ²	4,28 €		
	Baujahr	1977 - 2015			
			ZUSCHLAG	ABSCHLAG	
TABELLE 2	stark abwertende Merkmale	kein Bodenbelag vorhanden	-----	4	
	leicht abwertende Merkmale	Elektrospeicheröfen		3	
		kein Waschraum vorhanden		2	
	stark aufwertende Merkmale	Garten vorhanden		5	-----
		komplette Einbauküche		4	
leicht aufwertende Merkmale	Einfamilienhaus		1	-----	
Wohnlage	Lage an einer Hauptstraße (viel Verkehr)			1	
GESAMTPUNKTEZAHL ZU- UND ABSCHLÄGE			10	9	

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs			Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Nettomiete		Ergebnis A 4,28 €
B	aus Tabelle 2	Zuschläge 10	Abschläge 9 =	Ergebnis B 1
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- und Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A 4,28 €	Ergebnis B 1 :100 =	Ergebnis C 0,04 €
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A 4,28 €	Ergebnis C +/- 0,04 =	Ergebnis D 4,32 €
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D 4,32 €	Wohnfläche × 120 =	Ergebnis E 518,40 €

INFORMATION UND BERATUNG

HERAUSGEBER

Gemeinde Kirchroth
Regensburger Straße 22
94356 Kirchroth
Tel. 09428 9410-0
Fax: 09428 9410-15
Email: poststelle@kirchroth.de

IHR ANSPRECHPARTNER

Katharina Auernheimer
Tel. 09428 9410-12
Fax: 09428 9410-15
Email: auernheimer.katharina@kirchroth.de

DATEN- UND RECHTSSCHUTZ

Es können aus Datenschutzgründen nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel gegeben werden. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung darf nicht übernommen werden.