



Qualifizierter Mietspiegel für Schorndorf 2022

Gültig vom 01.12.2022 bis 30.11.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorwort des Bürgermeisters | 3 |
| 2 | Allgemeine Informationen | 4 |
| 2.1 | Mietspiegelerstellung | 4 |
| 2.2 | Funktion des Mietspiegels | 4 |
| 2.3 | Vergleichsmiete – Mieterhöhung | 5 |
| 2.4 | Nettomiete und Nebenkosten | 6 |
| 3 | Anwendung des Mietspiegels | 7 |
| 3.1 | Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter | 7 |
| 3.2 | Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage | 8 |
| 3.3 | Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 11 |
| 3.4 | Mietpreisspannen | 12 |
| 3.5 | Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis | 12 |
| 3.5.1 | Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung | 12 |
| 3.5.2 | Ausstattung, Beschaffenheit der Wohnung, Gemeinschaftseinrichtungen | 13 |
| 3.5.3 | Wohnlage | 13 |
| 4 | Anwendungsbeispiel | 13 |
| 5 | Information und Beratung | 15 |
| 6 | Impressum | 16 |

1 Vorwort des Ersten Bürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

im Jahr 2020 hat sich die Stadtverwaltung Schorndorf zusammen mit dem Deutschen Mieterbund Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschlag Schorndorf und Umgebung e.V. erstmals dazu entschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel für Schorndorf zu erstellen, um mehr Transparenz, Klarheit und Sicherheit auf dem sich schnell entwickelnden Wohnungsmarkt zu schaffen.

Im Dezember 2020 wurde dann der erste qualifizierte Mietspiegel Schorndorfs mit einer gesetzlich vorgeschriebenen Gültigkeit von zwei Jahren veröffentlicht. Deshalb stand für das Jahr 2022 die Entscheidung an, ob es den qualifizierten Mietspiegel für Schorndorf auch weiterhin geben soll. Aufgrund der überwiegend positiven Rückmeldung fiel uns diese Entscheidung jedoch nicht schwer und somit wird es in Schorndorf auch für die kommenden zwei Jahre wieder einen qualifizierten Mietspiegel geben.

Für die zur Fortschreibung erforderliche empirische Marktanalyse haben wir erneut das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt. Die neuen Daten und Mietpreise sowie der Mietspiegel wurden von den beiden Mieter- und Vermieter-Vereinen anerkannt, sodass der neue Mietspiegel gemäß § 558d BGB qualifiziert und ab dem **01.12.2022** gültig ist. Der bisherige qualifizierte Mietspiegel vom 04.12.2020 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Selbstverständlich ist der neue Mietspiegel weiterhin über die Homepage der Stadt Schorndorf (www.schorndorf.de/mietspiegel) zum Download verfügbar. Auch die online-Berechnung kann weiterhin kostenlos unter www.online-mietspiegel.de/schorndorf vorgenommen werden.

Ganz herzlich bedanken möchte ich mich bei allen Beteiligten, dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschlag Schorndorf und Umgebung e.V., dem Deutschen Mieterbund Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V., sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Fachbereich Gebäudemanagement für ihren Einsatz und die gute, konstruktive und verlässliche Zusammenarbeit.

Herzliche Grüße



Thorsten Englert
Erster Bürgermeister

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2020 und Fortschreibung 2022

Die Stadt Schorndorf hat mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Die Erstellung basiert auf 639 Datensätzen, die im Zeitraum Mai bis Mitte Juni 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten schriftlich erhoben wurden. An der Neuerstellung des Mietspiegels 2020 hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Schorndorf und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.
- Stadtverwaltung Schorndorf
- EMA-Institut

Der Mietspiegel wurde 2022 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2020 sowie seine Fortschreibung 2022 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel wurde von den Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt und gilt ab Dezember 2022.

2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Schorndorf gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird. (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz)

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern und vermietete Häuser (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 150 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen, die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden sind (z.B. bei Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis)
- Wohnraum, der gewerblich genutzt wird
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflegewohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)
- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (Einbauküche, Einbauschränke, einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung)

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung)
- nicht abgeschlossener Wohnraum
- Einzelzimmer, das Teil einer kompletten vom Vermieter bewohnten Wohnung ist

2.3 Vergleichsmiete – Mieterhöhung

Nach dem § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn:

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind und
- der Mietzins sich innerhalb von drei Jahren - abgesehen von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB um nicht mehr als 20 Prozent erhöht hat (Kappungsgrenze).

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf:

- einen Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt. Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmt, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die Betriebskosten nicht enthalten sind.

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten. (siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung)

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. Weitere 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- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

| Wohn- fläche in m ² | Baujahr | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------|
| | bis 1918 | 1919 - 1948 | 1949- 1963 | 1964- 1974 | 1975 - 1984 | 1985 - 1995 | 1996 - 2002 | 2003 - 2009 | 2010 - 2016 | ab 2017 |
| | Euro/m ² | | | | | | | | | |
| 25 - < 30 | 11,58 | 11,21 | 11,31 | 11,50 | 11,76 | 12,03 | 12,42 | 12,88 | 13,30 | 13,72 |
| 30 - < 35 | 10,56 | 10,23 | 10,32 | 10,48 | 10,72 | 10,96 | 11,32 | 11,74 | 12,12 | 12,51 |
| 35 - < 40 | 9,86 | 9,55 | 9,64 | 9,79 | 10,02 | 10,25 | 10,58 | 10,97 | 11,32 | 11,69 |
| 40 - < 45 | 9,37 | 9,09 | 9,17 | 9,32 | 9,53 | 9,75 | 10,06 | 10,44 | 10,77 | 11,12 |
| 45 - < 50 | 9,04 | 8,75 | 8,83 | 8,98 | 9,18 | 9,39 | 9,69 | 10,05 | 10,38 | 10,71 |
| 50 - < 60 | 8,70 | 8,42 | 8,50 | 8,64 | 8,84 | 9,04 | 9,33 | 9,68 | 9,99 | 10,31 |
| 60 - < 70 | 8,45 | 8,18 | 8,26 | 8,39 | 8,59 | 8,78 | 9,07 | 9,41 | 9,70 | 10,02 |
| 70 - < 80 | 8,35 | 8,08 | 8,15 | 8,28 | 8,48 | 8,66 | 8,95 | 9,28 | 9,58 | 9,89 |
| 80 - < 100 | 8,30 | 8,05 | 8,12 | 8,25 | 8,44 | 8,63 | 8,91 | 9,24 | 9,54 | 9,85 |
| 100 - < 120 | 8,37 | 8,10 | 8,17 | 8,31 | 8,50 | 8,68 | 8,97 | 9,31 | 9,60 | 9,91 |
| 120 - < 140 | 8,43 | 8,17 | 8,24 | 8,38 | 8,56 | 8,76 | 9,05 | 9,39 | 9,68 | 10,00 |
| 140 - 150 | 8,45 | 8,19 | 8,27 | 8,40 | 8,60 | 8,79 | 9,08 | 9,42 | 9,71 | 10,03 |

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Schorndorf zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 9,06 Euro/m².

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietspreisbeeinflussend 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 Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

| Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale | Punktwert | | Übertrag | |
|---|-----------|----------|----------|----------|
| | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | | | | |
| Wohnung liegt in Mehrfamilienhaus mit mehr als 12 Wohnungen pro Hauseingang | | 4 | | |
| Wohnung liegt in Zweifamilienhaus, in dem der Vermieter wohnt | | 8 | | |
| keine Zentralbeheizung der Wohnung (d.h. insb. Einzelöfen) | | 5 | | |
| einfacher Bodenbelag , d.h. Teppichboden, Linoleum- oder PVC-Boden, seit 2010 nicht erneuert, oder kein Bodenbelag (kein Belag oder Rohboden) | | 8 | | |
| keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden | | 3 | | |
| Einscheibenverglasung oder aufklappbare Kasten-/Doppelfenster | | 6 | | |
| einfache Sanitärausstattung, d. h. zwei der nachfolgend genannten Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Wohnung vorhanden: keine Wandkachelung im Nassbereich, kein Fenster im Bad, Fußboden nicht ganz gefliest, Warmwasserversorgung der Wohnung über mehrere Kleinboiler/Untertischgeräte oder keine Warmwasserversorgung | | 3 | | |
| Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums | | | | |
| Wohnwertmerkmale | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| 3-Scheiben-Wärme-/Schallschutzfenster | 3 | | | |
| elektrisch bedienbare Roll-/Fensterläden | 7 | | | |
| komplette Einbauküche wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt, Mindestausstattung Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke | 4 | | | |
| hochwertige Sanitärausstattung , d. h. mindestens 4 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Wohnung vorhanden: Badewanne und separate Einzeldusche, Fußbodenheizung, Fenster im Bad, zweites Waschbecken, Bidet | 3 | | | |
| hochwertiger Bodenbelag : Naturstein-, Kachel-/Fliesen-, Vinyl-Design-, Naturholzboden | 6 | | | |
| zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, hochwertiger Schwedenofen) | 7 | | | |
| unbeheizter Wintergarten | 7 | | | |
| ausschließlich selbst nutzbarer, umzäunter Garten | 5 | | | |

| Modernisierungsmaßnahmen | | | | |
|--|---------------------------------|----------|----------|----------|
| Wohnwertmerkmale | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| Vollsanierung , vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt, durchgeführt seit dem Jahr 2010. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1980! | 8 | | | |
| Teilmodernisierung , wobei mind. 4 der in der Fußnote aufgelisteten, seit 2010 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zutreffen müssen. Gilt nur für Wohnungen mit Baujahr vor 1980! ¹⁾ | 3 | | | |
| Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen seit 2010. | | 4 | | |
| Wohnlagemerkmale | | | | |
| Wohnwertmerkmale | Zuschlag | Abschlag | Zuschlag | Abschlag |
| Haupträume einer Wohnung liegen an einer Hauptverkehrs- oder Durchgangs-/Wohnviertelzubringerstraße mit starkem bis mittlerem Verkehrsaufkommen | | 3 | | |
| schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich) | | 3 | | |
| Stadtteil Weiler | | 5 | | |
| Stadtteile Buhlbronn, Haubersbronn, Mannshaupten, Miedelsbach, Ober-/Unterberken, Schlichten, Schornbach | | 7 | | |
| Lagevorteile | | | | |
| Haupträume der Wohnung liegen in Richtung Garten, Grünanlage oder Park (keine Straße), kein Verkehrsaufkommen | 3 | | | |
| Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (Ballung von mind. 10 Spezialgeschäften aller Art) im Umkreis von 300 m vorhanden | 3 | | | |
| | Punktsumme der Zuschläge | | | |
| | Punktsumme der Abschläge | | | |

1) Mindestens 4 der nachfolgend aufgelisteten 12 Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2010 durchgeführt worden sein: Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken, Toilette) modernisiert, Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Brenner, Gastherme etc.), alle Fußböden erneuert, Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt), barrierefreie Ausstattung geschaffen (insb. stufenloser Wohnungszugang, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit), Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert, Außenwand gedämmt, Dach/oberste Geschosdecke gedämmt, Kellerdecke gedämmt, Außenanlagen erneuert, Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster, Grundriss maßgeblich verbessert.

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | Ergebnis |
|-------|--|--|--------------|----------------------|------------|------------|
| A | aus Tabelle 1 | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ² | | | | Ergebnis A |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | – | Punktsumme Abschläge | Ergebnis B | |
| | | | | = | | |
| | | | – | = | | |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- / Abschläge in Euro/m ² | Ergebnis A | x Ergebnis B | | Ergebnis C | |
| | | | x | : 100 = | | |
| 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 | x Wohnfläche | | Ergebnis E | |
| | | | x | = | | |

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

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

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung der Datenerhebung hat gezeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich Schorndorf im Schnitt auf ± 18 Prozent (%) um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel richtig getroffen wird. Weicht man von dem ermittelten ortsüblichen Durchschnittswert im Rahmen der Spannen nach oben oder unten ab, so wird dies in der Regel wie folgt vorgenommen und begründet:

- 1.) Durch Heranziehen von **nicht in Tabelle 2 oder unter Abschnitt 3.5 „Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis“ aufgeführte Wohnwertmerkmale**.
- 2.) **Starke Abweichung der Qualität vom Standard** bei einzelnen im Mietspiegel aufgeführten Zu-/Abschlagsmerkmalen.

In Summe darf die Abweichung nach oben oder unten nicht die oben genannten 18 Prozent (%) überschreiten.

3.5 Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis

Im Zuge der Datenerhebung zum Schorndorfer Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen statistisch signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind in den nachfolgenden Abschnitten aufgelistet:

3.5.1 Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung

Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Dachgeschoss-Wohnung, Erdgeschoßwohnung.

3.5.2 Ausstattung, Beschaffenheit der Wohnung, Gemeinschaftseinrichtungen

2-Scheiben-Isolierfenster, Fußbodenheizung in der Wohnung, mindestens ein Wohnraum/Küche/Bad nicht beheizt, Warmwasserversorgung per Durchlauferhitzer, nur ein WC, zweites Badezimmer, Balkon/Terrasse, alters-/behindertengerechte Ausstattung, ungünstige Grundrissgestaltung (z.B. Durchgangszimmer), keine Roll-/Fensterläden an allen Fenstern, weder Kabel-/Satelliten-/Gemeinschaftsantennenanschluss, gemeinschaftlich genutzter Garten, Pkw-Abstellplatz gehört zur Wohnung, Aufzug in Gebäuden unter 5 Etagen, Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller, Dachboden, Bühne).

3.5.3 Wohnlage

Geschosslage im Gebäude, Große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100 m Entfernung, offene/geschlossene Bebauung, Anliegerstraße, Bahnhofnähe, Nähe zur Bushaltestelle, Nähe zu gewerblich genutztem Gebiet, Nähe zu Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf, Lärmsituation, Grad sonstiger Beeinträchtigungen.

Die in Abschnitt 3.5.1 bis 3.5.3. aufgelisteten Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite **nicht** zu berücksichtigen. Für alle anderen Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, war eine wissenschaftliche Untersuchung nicht möglich. Diese Merkmale können bei der Spannenanwendung Verwendung finden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|--|--|--|--------------------------|---------------|
| Tabelle 1 | Wohnfläche | 84 m ² | 8,44 Euro/m ² | |
| | | Baujahr: 1982 | | |
| | | | Zu- schlag | Ab- schlag |
| Tabelle 2 | abwertende Merkmale | alter Teppichboden, keine Gegensprechanlage vorhanden | | 8 3 |
| | aufwertende Merkmale | komplette Einbauküche wird gestellt, | 4 | |
| | | eigener, umzäunter Gartenanteil | 5 | |
| Wohnlage | Einkaufszentrum in 100 m Nähe, Haupträume in Richtung Hauptstraße | 3 | | 3 |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge | | | 12 | 14 |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| Zeile | Beschreibung des Vorgangs | | | | | Ergebnis |
|-------|--|--|---|----------------------|---|--------------------|
| A | aus Tabelle 1 | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ² | | | | Ergebnis A |
| | | | | | | 8,44 |
| B | aus Tabelle 2 | Punktsumme Zuschläge | – | Punktsumme Abschläge | = | Ergebnis B |
| | | 12 | – | 14 | = | -2 |
| C | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- /Abschläge in Euro/m ² | Ergebnis A | x | Ergebnis B | | Ergebnis C |
| | | 8,44 | x | -2 | : | 100 = -0,17 |
| D | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²) | Ergebnis A | ± | Ergebnis C | | Ergebnis D |
| | | 8,44 | ± | -0,17 | = | 8,27 |
| E | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro) | Ergebnis D | x | Wohnfläche | | Ergebnis E |
| | | 8,27 | x | 84 | = | 694,68 |

5 Information und Beratung

Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

- **Stadt Schorndorf, Fachbereich Gebäudemanagement**
Robert-Bosch-Straße 9
73614 Schorndorf
Tel. 07181 602-2631
E-Mail: mietspiegel@schorndorf.de

Eine Rechtsberatung im Einzelfall kann von der Stadt Schorndorf nicht gewährt werden.

- Den kostenlosen Onlinerechner finden Sie unter: www.online-mietspiegel.de/schorndorf

Für Mitglieder:

- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Schorndorf und Umgebung e.V.**
KLINGER UND PARTNER Rechtsanwälte mbB
Archivstraße 17
73614 Schorndorf
Telefon: 07181/ 93919-0
Telefax: 07181/ 93919-30
E-Mail: kanzlei@klingerpartner.de
Kostenlose Rechtsberatung für Vereinsmitglieder jeden 1. und 3. Samstag eines jeden Monats (9.00- 11.30 Uhr) - ohne Voranmeldung

- **Deutscher Mieterbund Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.**
Vorsitzende: Roswitha Stahl
Geschäftsstelle: Fronackerstraße 12
71332 Waiblingen
Telefon 07151/15758
E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de
www.dmb-mieterverein-waiblingen.de

Beratungsstelle Schorndorf

Karlstraße 19 - Familienzentrum -
73614 Schorndorf
Telefon 07181/887722
Telefax 07181/887723
Öffnungszeiten: Donnerstag 16.00 bis 19.00 Uhr

Beratungsstelle Fellbach

Gerhard-Hauptmann-Straße 17
70734 Fellbach
Telefon 0711/579944
Telefax 0711/5781320
Öffnungszeiten: Montag 16.00 bis 18.30 Uhr

6 Impressum

Herausgeber:
Stadt Schorndorf
Marktplatz 1
73614 Schorndorf

Mietspiegelerstellung 2022:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Copyright beim Herausgeber:

© 2022 Stadt Schorndorf

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