

# Qualifizierter Mietspiegel

für die Gemeinde Obernheim



Auftraggeber:

Gemeinde Obernheim  
Hauptstraße 8  
72364 Obernheim



Auftragnehmer:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)



<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>5</b>
2.1	Mietspiegelerstellung	5
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>7</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	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	10
3.4	Mietpreisspannen	11
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Information und Beratung</b>	<b>14</b>

# 1 Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

auch in unserer Gemeinde ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch. Dies erfordert eine Orientierungshilfe zu ortsüblichen Mieten. Mit der erstmaligen Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels trägt die Gemeinde Obernheim dazu bei, den Wohnungsmarkt transparenter zu machen und eine rechtssichere Einstufung der jeweiligen Wohnungsmiete zu erleichtern. Daher freue ich mich, Ihnen den qualifizierten Mietspiegel für die Gemeinde Obernheim vorstellen zu können. Die dem Gemeinsamen Gutachterausschuss Albstadt seit dem 01. Juli 2022 angehörenden Kommunen Bitz, Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen haben sich diesem Projekt angeschlossen, so dass diese im gleichen Zuge einen qualifizierten Mietspiegel erhalten.

Um eine angemessene Miethöhe zu ermitteln, ist der Mietspiegel eines der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente. Das EMA-Institut hat anhand der verwertbaren Fragebögen die ortsüblichen Mieten abgeleitet und zusätzlich einen Online-Mietrechner mit detaillierten Kriterien erstellt.

Mein Dank gilt vor allem Ihnen, liebe Bürgerinnen und Bürger. Viele von Ihnen wurden zu Beginn des Jahres 2024 aufgrund einer zufälligen Stichprobe angeschrieben und an der Datenerhebung beteiligt. Durch Ihre Mithilfe und die übermittelten Daten konnte das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen den vorliegenden Mietspiegel erstellen. Der Prozess wurde unter Einbeziehung der maßgebenden Interessenverbände und Institutionen durch einen Arbeitskreis begleitet.

Mit dem Mietspiegel wurde ein Dokument geschaffen, das für Mieter und Vermieter von Wohnraum Markttransparenz über das aktuelle Mietpreisgefüge im örtlichen Wohnungsbestand vermittelt. Es soll Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter bei Mietpreisfestlegungen gewährleisten.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung.

Abschließend gilt mein Dank allen an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten für ihre unverzichtbare Mitwirkung und nicht zuletzt dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, für die Förderung dieses Projekts.

Obernheim, im Oktober 2024



Alexander Hofer

Bürgermeister

## 2 Allgemeine Hinweise

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Albstadt, in Kooperation mit der Stadt Meßstetten und den Gemeinden Bitz, Nusplingen, Obernheim, Straßberg und Winterlingen auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 2.339 Antworten und 670 mietspiegel-relevanten Datensätzen, die im Zeitraum von Januar 2024 bis März 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Obernheim gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung **6,42 Euro/m<sup>2</sup>**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt.

Der Mietspiegel wird durch Beschluss des Gemeinderats am 22.10.2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt zum 01.11.2024 in Kraft und gilt bis zum 31.10.2026.

### 2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Obernheim und Umgebung gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). 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 bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung 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).

---

<sup>1</sup> wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m<sup>2</sup> das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m<sup>2</sup> gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

## 2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 130 Quadratmeter.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnungen, die preisgebunden sind und deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden sind (z.B. Sozialwohnungen)
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst-/Werkwohnung, Wohnung gehört Verwandten oder Lebenspartner-/in, Mietminderung);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);

## 2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

## 2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt 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 Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
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 Baujahr

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 und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> 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 und Baujahr** 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 und dem Baujahr für **Obernheim**.

Wohnfläche	Baujahr										
	bis 1918	1919-1944	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2023
	Euro/m <sup>2</sup>										
30 - < 40	7,41	7,18	7,24	7,52	7,86	8,33	8,90	9,59	10,19	10,62	11,04
40 - < 45	6,72	6,53	6,58	6,81	7,09	7,47	7,94	8,51	9,00	9,36	9,70
45 - < 50	6,41	6,24	6,28	6,48	6,74	7,08	7,50	8,01	8,45	8,77	9,07
50 - < 55	6,17	6,02	6,06	6,24	6,47	6,78	7,16	7,62	8,02	8,30	8,58
55 - < 60	6,00	5,86	5,89	6,06	6,27	6,55	6,90	7,32	7,68	7,94	8,19
60 - < 70	5,80	5,68	5,71	5,86	6,04	6,29	6,60	6,97	7,29	7,52	7,74
70 - < 80	5,63	5,52	5,55	5,68	5,84	6,05	6,32	6,64	6,92	7,12	7,31
80 - < 90	5,52	5,43	5,45	5,56	5,71	5,89	6,13	6,41	6,66	6,83	7,00
90 - < 115	5,40	5,33	5,35	5,44	5,56	5,71	5,91	6,14	6,34	6,49	6,63
115 - 130	5,31	5,24	5,26	5,34	5,43	5,56	5,73	5,92	6,09	6,21	6,33

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

Neben Wohnfläche und Baujahr 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 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 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 Punktsomme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Vollsanierung, durchgeführt innerhalb der letzten 15 Jahre, gilt nur für Baujahre vor 2001</b>				
Vollsanierung der Wohnung <b>oder</b> des Gebäudes	15			
<b>Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013, gilt nur für Baujahre bis einschließlich 1990</b>				
<b>HINWEIS: (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)</b>				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) erneuert</li> <li>• Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert</li> <li>• Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)</li> <li>• Rohrleitungssystem (Zu-/Abwasser) erneuert</li> <li>• Wohnungsböden ganz erneuert</li> <li>• Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>• Treppenhaus samt Eingang modernisiert</li> <li>• Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Schallschutzfenster)</li> <li>• Dämmung Dach/oberste Decke</li> <li>• Dämmung der ganzen Außenwand</li> </ul>	7			



Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert</li> <li>• (Tritt-)Schallschutz eingebaut</li> <li>• Balkon modernisiert/angebaut</li> <li>• Außenanlagen erneuert</li> </ul>				
<b>Ausstattung und Beschaffenheit</b>				
<b>Hinweis:</b> Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss		5		
Wohnungstyp: Maisonette- oder Galeriewohnung	2			
Gehobene Sanitärausstattung: separate und barrierefreie Dusche, Fußbodenheizung im Badezimmer, zweites Waschbecken, separater WC-Raum vorhanden	3			
Parkettboden, Dielenholzboden, Natursteinboden, Fliesen-/Kachelboden	3			
Teppich- oder PVC-Boden welcher in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurde		5		
Terrasse (mind. 6 m <sup>2</sup> Grundfläche)	2			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (außer Badezimmer)	2			
Abstellraum über 1 m <sup>2</sup> (innerhalb der Wohnung)	2			
Einbauküche, nicht älter als 10 Jahre, mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (z. B. Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter <b>ohne</b> zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	2			
Einzelöfen bzw. dezentrale Heizungsversorgung der Wohnung		3		
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung (nicht mit vorherigem Merkmal kombinierbar)		3		
Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		3		
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		3		
<b>Wohnlage</b>				
Wohnung liegt in einem Hanggeschoss	1			
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m <sup>2</sup> ) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt	2			
Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt	4			
Wohnung liegt im Kernort	2			
offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grünflächen)	2			
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge:</b>				

### 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 <sup>2</sup>			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x Ergebnis B	:	100 = Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	± Ergebnis C	±	= Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche	x	= Ergebnis E

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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenrechner unter:

<https://online-mietspiegel.de/obernheim/>

### 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 zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 in Obernheim im Schnitt auf  $\pm$  **19 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 4. Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Einliegerwohnung
- Betriebsmittel der Heizung: Öl, Gas, Pellets, Hackschnitzel
- Isolierverglasung (2- oder 3-fach verglast), Einscheibenverglasung (einfach verglast)
- Balkon oder Loggia (mind. 2 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei\*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)
- Aufzug im Gebäude
- Mietvertrag schließt Sondernutzungsrecht eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz...)
- zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)
- Lademöglichkeit für E-Mobilität vorhanden
- Lage und Richtung der Haupträume: Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen); Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen); verkehrsberuhigte Anliegerstraße; Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen); Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
- fußläufige Erreichbarkeit: Grünanlage, Park, Wald; Kindertagesstätte (Krippe, Kindergarten); Nächste Haltestelle von öffentlichem Personennahverkehr (mit mind. stündlicher Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr);

- äußere Einflüsse auf die Wohnung: Lärmbelästigung durch Straßenlärm oder andere Hauptlärmquellen; Lärmbelästigung durch Bahnverkehr; Lärmbelästigung durch Gewerbe/Industrie (z.B. Landwirtschaft); Belastung durch Geruchsemission (Gewerbe/Industrie, Landwirtschaft)
- Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nicht herangezogen werden.

## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	5,71 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	15	
	Ausstattung und Beschaffenheit	Gehobene Sanitärausstattung	3	
		Terrasse (min. 6 m <sup>2</sup> Grundfläche)	2	
		Parkettboden	3	
		Einzelöfen verbaut		3
		Drogeriemarkt, Metzger, Bäcker 600m fußläufig entfernt	4	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:</b>			<b>27</b>	<b>3</b>

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 <sup>2</sup>				Ergebnis A	
						<b>5,71</b>	
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B	
		<b>27</b>	–	<b>3</b>	=	<b>24</b>	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>		Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			<b>5,71</b>	x	<b>24</b>	:	<b>100</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )			Ergebnis A	±	Ergebnis C	Ergebnis D
				<b>5,71</b>	±	<b>1,38</b>	=
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E
				<b>7,09</b>	x	<b>84</b>	=

## 5 Information und Beratung

Gemeinde Obernheim  
Hauptstraße 8  
72364 Obernheim  
Telefon: (0 74 36) 92 84 -0  
E-Mail: info@obernheim.de

Die Gemeindeverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenrechner finden Sie unter:

<https://online-mietspiegel.de/obernheim/>



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Dieser qualifizierte Mietspiegel wurde gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Die Mittel stammen aus dem baden-württembergischen Staatshaushalt, den der Landtag von Baden-Württemberg beschlossen hat.

### **Impressum:**

#### **Herausgeberin:**

Gemeinde Obernheim, Hauptstraße 8, 72364 Obernheim

#### **Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Albstadt. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.