

Gemeinde Kirchroth



# Mietspiegel

für den

# Gemeindebereich Kirchroth

2. Auflage

Gültig ab: Mai 2019

# Inhaltsverzeichnis

VORWORT	SEITE 3
ALLGEMEINES ZUM MIETSPIEGEL	SEITE 4
– FUNKTION	
– GELTUNGSBEREICH	
– MIETPREISANGABEN	
ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS	SEITE 6
AUSFÜHRUNGEN ZUR ANWENDUNG	SEITE 7
– 1. SCHRITT: ERMITTLUNGEN DES MIETNIVEAUS	
– 2. SCHRITT: ERMITTLUNG VON ZU UND ABSCHLÄGEN	
– 3. SCHRITT: ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE	
ANWENDUNGSBEISPIEL	SEITE 14
BERECHNUNGSVORLAGEN	SEITE 18
INFORMATION UND BERATUNG	SEITE 26

# Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Vermieterinnen und Vermieter,  
liebe Mieterinnen und Mieter,

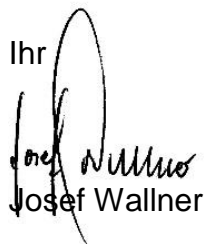
es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht von hohen Baupreisen und Mieten oder von Wohnungsnot die Rede ist. Die Nachfrage an Wohnraum ist ungebremst, auch in der Gemeinde Kirchroth.

Bereits mit der Erstellung des Mietspiegels 2015 versuchte die Gemeinde Kirchroth einen Beitrag zur Entspannung zu leisten. Bezahlbarer Wohnraum wird immer wichtiger. Jeder sollte sich seine eigenen Vier-Wände finanzieren können. Um auch weiterhin zur fairen Mietpreisgestaltung beizutragen, wurde der Mietspiegel für den Gemeindebereich Kirchroth aktualisiert.

Mittels Umfragebögen wurden die aktuellen Mietpreise erfragt, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für den Bereich Kirchroth ermittelt. Den teilnehmenden Vermietern an dieser Stelle nochmals ein herzliches „Vergelt’s Gott“.

Die durchschnittliche Nettomiete hat sich im Vergleich zu 2015 um ca. 11 % auf 5,20 €/m<sup>2</sup> erhöht. Eine Entwicklung, die sich hoffentlich nicht weiter fortsetzt.

Der aktualisierte Mietspiegel erfreut sich hoffentlich gleich großer Annahme wie schon die erste Auflage.

Ihr  
  
Josef Wallner

**„Preisexplosionen können Wohnträume zum Einsturz bringen.“**

Helmut Glaßl (\*1950), Dipl.-Ing., Aphoristiker

## Allgemeines zum Mietspiegel

Im Jahr 2015 erstellte die Gemeinde Kirchroth erstmals einen einfachen Mietspiegel (§ 558c BGB) für den Gemeindebereich. Dieses Jahr wurde er mittels Umfragebögen aktualisiert.

## Funktion des Mietspiegels

Als Mietspiegel bezeichnet man 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 transparenter zu machen, für Mieter und Vermieter gleichermaßen. Er soll dazu beitragen, Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter bezüglich der Miethöhe zu verringern.

## Geltungsbereich

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

- der öffentlich gefördert ist (Sozialwohnungen),
- der überwiegend gewerblich genutzt wird,
- der unvermietet 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. Betriebskosten (§ 2 der Betriebskostenverordnung) sind beispielsweise

- laufende öffentliche Lasten (Grundsteuer)
- Wasserversorgung und –entsorgung
- 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 enthalten sind, müssen diese vor Anwendung des Mietspiegels vom geleisteten Mietbetrag abgezogen werden.

**„In einer Wohnung kann man wohnen, baden, kochen und schlafzimmern.“**

Erhard Horst Bellermann (\*1937), deutscher Bauingenieur, Dichter und Aphoristiker

## Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermitteln zu können, 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 Mietniveaus

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/m<sup>2</sup> 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 m und weniger als 2 m werden zur Hälfte berücksichtigt.
- Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m bleiben unberücksichtigt.
- Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, max. 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, 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 Zu- 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 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.

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	
	1945 bis 1978	1979 bis 2019
*		
40 – 70	6,58 €/m <sup>2</sup>	keine Angaben erhalten* <sup>1</sup>
71 – 100	4,67 €/m <sup>2</sup>	5,63 €/m <sup>2</sup>
über 100	4,33 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>

Die durchschnittliche Nettomiete, unabhängig von den Wohnwertmerkmalen, beträgt im Gemeindebereich Kirchroth **5,20 €/m<sup>2</sup>**.

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

\*<sup>1</sup> 2015 lag dieser Wert bei 5,84 €/m<sup>2</sup>, rechnet man mit der Preissteigerung von 11 %, kann man von einem aktuellen Wert in Höhe von 6,48 €/m<sup>2</sup> ausgehen.



## 2. Schritt: Ermittlung von Zu- und Abschlägen

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. 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 durch den Vermieter erstattet wurden, so gelten diese als nicht vorhanden. Bei den aufgeführten 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- und 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 beeinflussen.

Wohnmerkmal	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Abschläge</b>				
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		9		
Fußboden im Badezimmer nicht gefliest		9		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner im Mehrfamilienhaus		8		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)		4		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas- oder Öleinzelnöfen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung		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 Trocknungsmöglichkeit vorhanden		2		
Hauptgebäude der Wohnung liegt Richtung Haupt- oder Durchfahrtsstraße (mittlere bis starke Verkehrsbelastung)		1		
hoher durchschnittlicher Lärmpegel, unabhängig von Straßenverkehr (z. B. Industrie und Gewerbe)		1		
die Bebauung ist geschlossen bis dicht, dunkle Räume		1		
<b>Summe Abschläge</b>	-----	-----	-----	

Wohnmerkmal	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Zuschläge</b>				
hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung + Nassbereich gefliest, Lüftungsmöglichkeit	7			
durch Mieter nutzbarer Garten vorhanden	5			
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	5			
komplette Einbauküche wird gestellt, mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken + Unterbauschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke	4			
sehr geringer Heizenergieverbrauch (gute Dämmung, Niedrigenergiehaus)	4			
hoher Erholungswert: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– im Umkreis von 100 m hoher Grünbestand</li> <li>– offene Bebauung</li> <li>– Haupträume liegen Richtung Garten/Grünanlage</li> </ul>	4			
zentrale Lage: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnung liegt im Bereich mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Geschäfte, Büros)</li> <li>– Einkaufsmöglichkeiten für tägl. Bedarf innerhalb 2 km</li> <li>– öffentl. Freizeitmöglichkeiten innerhalb 2 km</li> </ul>	4			
Überwiegend hochwertiger Fußboden	3			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	2			
fest zugewiesener Stellplatz oder Garage, Parkplätze	2			
Haupträume liegen Richtung Anliegerstraße, Tempo 30-Zone	1			
<b>Summe Zuschläge</b>	-----	-----		-----

### 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 abschließend 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 in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann auch 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/m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der tatsächlichen Wohnfläche Ihrer Wohnung multiplizieren.

## Tabelle 3

Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs			Ergebnis
<b>A</b>	aus Tabelle 1	<b>Nettomiete =</b>		<b>Ergebnis A</b>
<b>B</b>	aus Tabelle 2	<b>Zuschläge</b>	<b>- Abschläge</b>	<b>= Ergebnis B</b>
<b>C</b>	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- und Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	<b>(Ergebnis A</b>	<b>x Ergebnis B)</b>	<b>:100 = Ergebnis C</b>
<b>D</b>	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	<b>Ergebnis A</b>	<b>+ Ergebnis C</b>	<b>= Ergebnis D</b>
<b>E</b>	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	<b>Ergebnis D</b>	<b>x Wohnfläche</b>	<b>= Ergebnis E</b>

**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 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 Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden.

## Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise anhand zweier Beispiele illustriert.

### BEISPIEL 1, ZUSCHLÄGE HÖHER ALS ABSCHLÄGE:

Schritt	Gebäudefeature	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
1	Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	aus Tabelle 1	
	Baujahr	1993		
2	Punktwerte (aus Tabelle 2)		Zuschlag	Abschlag
	abwertendes Merkmal	kein Bodenbelag vorhanden	--	4
	abwertendes Merkmal	Elektrospeicheröfen	--	3
	abwertendes Merkmal	kein Waschraum vorhanden	--	2
	aufwertendes Merkmal	Garten vorhanden	5	--
	aufwertendes Merkmal	Komplette Einbauküche	4	--
	aufwertendes Merkmal	Reihenhaus	2	--
Gesamtpunktezahlen			11	9

**Schritt 3: Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete**  
(aus Tabelle 3)

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis	
<b>A</b>	aus Tabelle 1	Nettomiete			Ergebnis A <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>B</b>	aus Tabelle 2	Zuschläge <b>11</b>	-	Abschläge <b>9</b>	= <b>2</b>	Ergebnis B
<b>C</b>	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- und Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A <b>(4,80 €/m<sup>2</sup></b>	x	Ergebnis B <b>2)</b>	:100 =	Ergebnis C <b>0,10 €/m<sup>2</sup></b>
<b>D</b>	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b>	+	Ergebnis C <b>0,10 €/m<sup>2</sup></b>	=	Ergebnis D <b>4,90 €/m<sup>2</sup></b>
<b>E</b>	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D <b>4,90 €/m<sup>2</sup></b>	x	Wohnfläche <b>120 m<sup>2</sup></b>	=	Ergebnis E <b>588,00 €</b>

**BEISPIEL 2, ABSCHLÄGE HÖHER ALS ZUSCHLÄGE:**

Schritt	Gebäudefeature	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
1	Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	aus Tabelle 1	
	Baujahr	1993		
2	<b>Punktwerte (aus Tabelle 2)</b>		Zuschlag	Abschlag
	abwertendes Merkmal	keine Gegensprechanlage vorhanden	--	8
	abwertendes Merkmal	überwiegend alter PVC Boden	--	3
	abwertendes Merkmal	überwiegend einfachverglaste Fenster	--	2
	aufwertendes Merkmal	Garten vorhanden	5	--
	aufwertendes Merkmal	Komplette Einbauküche	4	--
	aufwertendes Merkmal	Einfamilienhaus	2	--
<b>Gesamtpunktezahlen</b>			<b>11</b>	<b>13</b>

**Schritt 3: Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete  
(aus Tabelle 3)**



Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis	
<b>A</b>	aus Tabelle 1	Nettomiete			Ergebnis A <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>B</b>	aus Tabelle 2	Zuschläge <b>9</b>	-	Abschläge <b>11</b>	= <b>- 2</b>	Ergebnis B
<b>C</b>	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- und Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A <b>(4,80 €/m<sup>2</sup></b>	x	Ergebnis B <b>- 2)</b>	:100 =	Ergebnis C <b>- 0,10 €/m<sup>2</sup></b>
<b>D</b>	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A <b>4,80 €/m<sup>2</sup></b>	+	Ergebnis C <b>(- 0,10 €/m<sup>2</sup>)</b>	=	Ergebnis D <b>4,70 €/m<sup>2</sup></b>
<b>E</b>	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D <b>4,70 €/m<sup>2</sup></b>	x	Wohnfläche <b>120 m<sup>2</sup></b>	=	Ergebnis E <b>564,00 €</b>

## Berechnungsvorlagen

Im nachfolgenden finden Sie Berechnungsvorlagen zum Herausschneiden und ausfüllen.

**„Wie Menschen denken und Leben, so bauen und wohnen sie.“**

Johann Gottfried von Herder (1744 - 1803), deutscher Kulturphilosoph, Theologe, Ästhetiker, Dichter und Übersetzer

# Vorlage

(FÜR TABELLE 2 UND 3)

Wohnmerkmal	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Abschläge</b>				
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		9		
Fußboden im Badezimmer nicht gefliest		9		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner im Mehrfamilienhaus		8		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)		4		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas- oder Öleinzelnöfen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung		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 Trocknungsmöglichkeit vorhanden		2		
Hauptgebäude der Wohnung liegt Richtung Haupt- oder Durchfahrtsstraße (mittlere bis starke Verkehrsbelastung)		1		
hoher durchschnittlicher Lärmpegel, unabhängig von Straßenverkehr (z. B. Industrie und Gewerbe)		1		
die Bebauung ist geschlossen bis dicht, dunkle Räume		1		
<b>Summe Abschläge</b>	-----	-----	-----	

Wohnmerkmal	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Zuschläge</b>				
hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung + Nassbereich gefliest, Lüftungsmöglichkeit	7			
durch Mieter nutzbarer Garten vorhanden	5			
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	5			
komplette Einbauküche wird gestellt, mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken + Unterbauschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke	4			
sehr geringer Heizenergieverbrauch (gute Dämmung, Niedrigenergiehaus)	4			
hoher Erholungswert: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: – im Umkreis von 100 m hoher Grünbestand – offene Bebauung – Haupträume liegen Richtung Garten/Grünanlage	4			
zentrale Lage: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: – Wohnung liegt im Bereich mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Geschäfte, Büros) – Einkaufsmöglichkeiten für tägl. Bedarf innerhalb 2 km – öffentl. Freizeitmöglichkeiten innerhalb 2 km	4			
Überwiegend hochwertiger Fußboden	3			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	2			
fest zugewiesener Stellplatz oder Garage, Parkplätze	2			
Haupträume liegen Richtung Anliegerstraße, Tempo 30-Zone	1			
<b>Summe Zuschläge</b>	-----	-----		-----

Zeile	Beschreibung des Vorgangs			Ergebnis
<b>A</b>	aus Tabelle 1	Nettomiete		Ergebnis A
<b>B</b>	aus Tabelle 2	Zuschläge -	Abschläge =	Ergebnis B
<b>C</b>	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- und Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A ²	Ergebnis B x :100 =	Ergebnis C
<b>D</b>	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A +	Ergebnis C =	Ergebnis D
<b>E</b>	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D x	Wohnfläche =	Ergebnis E

## Berechnungsvorlagen

Im nachfolgenden finden Sie Berechnungsvorlagen zum Herausschneiden und ausfüllen.

**„Zeige mir, wie du wohnst, und ich sage dir, worauf du Wert legst.“**

Carl Peter Fröhling (\*1933), Dr. phil., deutscher Germanist, Philosoph und Aphoristiker

# Vorlage

(FÜR TABELLE 2 UND 3)

Wohnmerkmal	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Abschläge</b>				
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		9		
Fußboden im Badezimmer nicht gefliest		9		
keine Gegensprechanlage mit Türöffner im Mehrfamilienhaus		8		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich)		4		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas- oder Öleinzelnöfen beheizt bzw. keine vom Vermieter gestellte Heizung		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 Trocknungsmöglichkeit vorhanden		2		
Hauptgebäude der Wohnung liegt Richtung Haupt- oder Durchfahrtsstraße (mittlere bis starke Verkehrsbelastung)		1		
hoher durchschnittlicher Lärmpegel, unabhängig von Straßenverkehr (z. B. Industrie und Gewerbe)		1		
die Bebauung ist geschlossen bis dicht, dunkle Räume		1		
<b>Summe Abschläge</b>	-----	-----	-----	

Wohnmerkmal	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Zuschläge</b>				
hochwertige Sanitärausstattung: Standardausstattung + Nassbereich gefliest, Lüftungsmöglichkeit	7			
durch Mieter nutzbarer Garten vorhanden	5			
Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	5			
komplette Einbauküche wird gestellt, mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken + Unterbauschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke	4			
sehr geringer Heizenergieverbrauch (gute Dämmung, Niedrigenergiehaus)	4			
hoher Erholungswert: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– im Umkreis von 100 m hoher Grünbestand</li> <li>– offene Bebauung</li> <li>– Haupträume liegen Richtung Garten/Grünanlage</li> </ul>	4			
zentrale Lage: mind. 2 der 3 Merkmale müssen zutreffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnung liegt im Bereich mit hohem Anteil an Dienstleistungsgewerbe (Geschäfte, Büros)</li> <li>– Einkaufsmöglichkeiten für tägl. Bedarf innerhalb 2 km</li> <li>– öffentl. Freizeitmöglichkeiten innerhalb 2 km</li> </ul>	4			
Überwiegend hochwertiger Fußboden	3			
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte	2			
fest zugewiesener Stellplatz oder Garage, Parkplätze	2			
Haupträume liegen Richtung Anliegerstraße, Tempo 30-Zone	1			
<b>Summe Zuschläge</b>	-----	-----		-----



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 <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 =	Ergebnis E

## Information und Beratung

### Herausgeber

Gemeinde Kirchroth  
Regensburger Straße 22  
94356 Kirchroth

Tel.: 09428 9410-0

Fax: 09428 9410-15

E-Mail: [poststelle@kirchroth.de](mailto:poststelle@kirchroth.de)

### Ihr Ansprechpartner

Katharina Auernheimer

Tel.: 09428 9410-12

Fax: 09428 9410-15

E-Mail: [auernheimer.katharina@kirchroth.de](mailto:auernheimer.katharina@kirchroth.de)

### Datenschutz

Aus Datenschutzgründen können nur allgemeine Auskünfte und Hinweise gegeben werden. Eine Einsicht in die Erhebungsbögen oder sonstigen Unterlagen, die mit speziellen Daten verbunden sind, ist nicht möglich.

### Rechtsschutz

Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann und darf nicht übernommen werden.

### Stand

1. Auflage vom August 2015

2. Auflage vom Mai 2019 (überarbeitet und aktualisiert)