



Qualifizierter Mietspiegel

Gültig ab 01. Januar 2020



Schutzgebühr 5,- €

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Baugenossenschaft Esslingen eG
Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
Haus & Grund Esslingen e.V.
Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.
Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Soziales, Integration und Sport
sowie Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Impressum:

Herausgeber

STADT ESSLINGEN AM NECKAR
Amt für Soziales, Integration und Sport
Beblingerstraße 3
73728 Esslingen am Neckar

Datenanalyse und Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Steintwietenhof 2
22305 Hamburg

Titelfoto

Copterpixx Luftaufnahmen

Copyright beim Herausgeber

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



VORWORT

Der vorliegende Mietspiegel wurde gemäß den Bestimmungen des §558d Abs. 2 BGB unter Zugrundelegung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben. Die Grundlage für die Fortschreibung bildet eine repräsentative Umfrage bei Mietern nicht preislich gebundener Wohnungen im Stadtgebiet von Esslingen am Neckar aus dem Jahr 2017.

An der Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

- Baugenossenschaft Esslingen eG
- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH
- Haus & Grund Esslingen e.V.
- Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.
- Stadt Esslingen am Neckar, Amt für Soziales, Integration und Sport sowie Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Die repräsentative Datenerhebung 2017 wurde von diesem Arbeitskreis unter wissenschaftlicher Begleitung des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg organisiert. Die Auswertung der Daten und die Konzeption des Mietspiegels erfolgten durch das ALP Institut. Das dem Mietspiegel zugrundeliegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und mathematisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt: Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde gemäß den Bestimmungen des § 558d Abs. 1 BGB von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter und von der Stadt Esslingen am Neckar als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Es dürfen durchaus niedrigere, jedoch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht wesentlich höhere Mieten gefordert werden. In diesem Sinne erwarten die an der Erstellung Beteiligten, dass der Mietspiegel weiterhin Vermietern und Mietern, Verbänden, Gutachtern und Gerichten eine praktikable und realitätsgerechte Entscheidungshilfe sein wird.

Esslingen am Neckar, im Dezember 2019



INHALTSVERZEICHNIS

1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht	3
1.1 Anwendung des Mietspiegels	3
1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten	4
1.3 Das Mieterhöhungsverfahren	5
2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	6
2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	6
2.2 Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität	7
2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	10
2.4 Spannweite	11
3. Berechnungshilfen	12
3.1 Anwendungsbeispiel	12
3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche	13
4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel	16



1. Informationen zum Mietspiegel und zum Mietrecht

1.1 Anwendung des Mietspiegels

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

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).



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

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und /oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

1.2 Nettokaltmiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (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.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.



1.3 Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 557ff. 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 vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.



2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

2.1 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für nicht modernisierte Standardwohnungen mit zentraler Beheizung und

Warmwasserversorgung und durchschnittlicher Sanitär- und Wohnungsausstattung.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche*	Basis-Nettokaltmiete
m ²	€/m ²
30 - 34	11,06
35 - 39	10,41
40 - 44	9,79
45 - 49	9,26
50 - 59	8,88
60 - 69	8,58
70 - 99	8,39
100 - 119	8,41
120 - 150	8,51

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

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Die fortgeschriebene durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Esslingen 8,64 €/m² zum 1. Juli 2019.



2.2 Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. 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 die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ 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 „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1918		11		
Baujahr 1919 bis 1945		7		
Baujahr 1946 bis 1960		10		
Baujahr 1961 bis 1977		7		
Baujahr 1978 bis 1994		2		
Baujahr 1995 bis 2001	4			
Baujahr 2002 bis 2009	6			
Baujahr 2010 bis 2013	12			
Baujahr 2014 bis 2017	15			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

* Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!



	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Modernisierung				
Vom Vermieter durchgeführte Modernisierung bei mindestens 5 der nachfolgenden Einzelmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Außenwanddämmung (seit 1995) • Fensteraustausch (alle Fenster, seit 1995) • Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme, seit 1995) Modernisierung (wesentliche Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung) (jeweils seit 2002): <ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen • Fußböden • Innentüren • Elektroinstallation • Außenanlagen, Spielflächen • Wohnungsgrundrissverbesserung • Treppenhaussanierung mit Sanierung der Wohnungseingangstür 	7			
Art des Gebäudes und der Wohnung				
Mehrfamilienhaus mit mehr als 10 vom Hauseingang aus erreichbaren Wohnungen und mindestens 5 Geschossen (Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen, bei Hanglage auch Gartengeschoss)		6		
Wohnung liegt im Keller/Souterrain/Untergeschoss bzw. bei Hanglage: im Gartengeschoss		5		
Sanitärausstattung**				
Überdurchschnittliche Sanitärausstattung (es müssen mindestens 2 der nachfolgenden Merkmale vorliegen: mindestens 2 Waschbecken im Bad, bodengleiche Dusche (ohne Schwelle), WC im Bad und zusätzlich zweites WC (Gäste-WC) vorhanden, Badewanne und separate Einzelduschkabine vorhanden, Handtuchheizkörper oder Fußbodenheizung)	3			
Unterdurchschnittliche Sanitärausstattung (es müssen mindestens 2 der nachfolgenden Merkmale vorliegen: Fußboden nicht gefliest, Wände im Spritzwasserbereich nicht geschützt (z. B. durch Fliesen), kein Fenster, keine zentrale Warmwasserversorgung)		3		
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

**Liegt gemäß den Bezeichnungen sowohl eine überdurchschnittliche als auch eine unterdurchschnittliche Sanitärausstattung vor, werden der Zu- und der Abschlag gegeneinander aufgerechnet!



	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Besondere Wohnungsausstattung				
Bodenbelag vom Vermieter gestellt und überwiegend...				
• ...Parkett, Kork oder Vinyl-/Designboden	6			
• ...Kachel-, Fliesen-, Stein- oder Marmorboden	5			
• ...Laminatboden	2			
• ...Teppichboden, PVC oder Linoleum		6		
Kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag/Rohboden		7		
Einzelöfen mit manueller Befuerung oder keine vom Vermieter gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten des Mieters beschafft wurde)		8		
Entweder kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden oder vorhandene Fläche nicht gut nutzbar (z. B. keine Überdachung vorhanden, zu wenig Platz für Tisch/Stühle, nicht sonnig)		3		
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)	6			
Einbauschränke außerhalb der Küche	3			
Zur Wohnung gehöriger Stellplatz auf dem Grundstück in einer Tiefgarage vorhanden	4			
Lage				
Stadtteilzone 1: Innenstadt	3			
Stadtteilzone 2: Hegensberg, Hohenkreuz, Kruppenacker, Liebersbronn, Neckarhalde, Oberesslingen, Rüdern, Serach, Sulzgries, Wiflingshausen	±0			
Stadtteilzone 3: Berkheim, Brühl, Kennenburg, Kimmichweiler/ Oberhof, Mettingen, Obertal, Pliensauvorstadt, Sirnau, St. Bernhardt, Wäldenbronn, Weil, Zell, Zollberg		2		
Freizeiteinrichtungen (z. B. Schwimmbad, Stadion, Theater) sind in maximal 1.000 m fußläufig erreichbar (300 m ≈ 5 Gehminuten)	2			
Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Flug-, Industrielärm usw.) ist sehr niedrig	3			
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				



2.3 Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

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

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

Zeile C: Rechnen Sie die Punktdifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktdifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (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 pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.



Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²				
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge	=	
			-		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
			x		: 100	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (€/m ²)	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=	
			+			
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	
			x			

2.4 Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten 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 wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einem am freien Wohnungsmarkt 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 2/3-Spanne beläuft sich in Esslingen am Neckar im Schnitt auf $\pm 15\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Weicht man von dem ermittelten Durchschnittswert im Rahmen der Spannenbehandlung nach oben ab, so sollte auf Empfehlung des Arbeitskreises Mietspiegel hin mindestens die Hälfte dieser Abweichung anhand von nicht im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmalen begründet werden.



3. Berechnungshilfen

3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	8,39 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1978		2
	Gebäude-/Wohnungsart	Mehrfamilienhaus mit 5 Geschossen und 15 Wohnungen		6
	Sanitärausstattung	2 Waschbecken im Bad, Fußbodenheizung	3	
	Besondere Wohnungsausstattung	Laminatboden	2	
		Komplette Einbauküche gestellt Kein Balkon vorhanden	6	3
	Lage	Innenstadt	3	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			14	11

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ² :				8,39
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	-	Punktsumme der Abschläge	=	=
		14	-	11	=	3
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		8,39	x	3	: 100	0,2517
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (€/m ²)	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=	=
		8,39	+	0,2517	=	8,6417
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (€)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	=
		8,6417	x	84	=	725,90

Aufgrund der Spannweite von $\pm 15\%$ liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 725,90 € \pm 108,89 €, also zwischen 617,01 € und 834,79 €.



3.2 Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Sollte der/dem Haus- bzw. Wohnungseigentümer/in die Größe der Wohnfläche nicht

bekannt oder diese nicht ermittelbar sein, kann gegen Kostenerstattung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Esslingen am Neckar einem Sachverständigen oder einem Architekten der Auftrag zur Wohnflächenberechnung erteilt werden.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 - 1.) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 - 2.) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,



2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.



Tabelle 4: Schema zur Ermittlung der eigenen Wohnfläche

Räume	Angaben in m ²			
	lichte Höhe von mindestens 2 m	lichte Höhe zwischen 1 und 2 m	lichte Höhe weniger als 1 m	
1. Wohnräume und Nebenräume (nur innerhalb der Wohnung)				
a) Zimmer 1				
b) Zimmer 2				
c) Zimmer 3				
d) Zimmer 4				
e) Zimmer 5				
f) Kammer				
g) Küche				
h) Bad/Dusche				
i) Flur/Diele				
j) Toilette				
k) Abstellraum				
l) Speisekammer				
m) Besenkammer				
n)				
zusammen:				
Anrechnungsfaktor	1	1/2	0	zusammen:
Anrechenbare Fläche:				
3. sonstige Wohnflächen				
		Anrechnungsfaktor:	Anrechenbare Fläche	
a) Balkon				
b) Loggia				
c)				
zusammen:				
gesamte anrechenbare Fläche für Wohn-, Nebenräume und sonstige Wohnflächen:				

Bei Rohbaumaßen sind von der anrechenbaren Gesamtfläche 3 % abzusetzen.



4. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Deutscher Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
Martinstraße 34
73728 Esslingen
Tel: 0711 35 90 35
E-Mail: info@mieterbund-es-gp.de
www.mieterbund-es-gp.de

- Haus & Grund Esslingen e.V.
Fabrikstraße 1/1
73728 Esslingen
Tel: 0711 35 92 72
E-Mail: haus-und-grund-esslingen@t-online.de
www.hug-esslingen.de

- Mieterbund Esslingen Stadt und Kreis e.V.
Schelztorstraße 1
73728 Esslingen
Tel: 0711 35 42 35
E-Mail: info@mieterschutz-es.de
www.mieterschutz-es.de

- STADT ESSLINGEN AM NECKAR
Amt für Soziales, Integration und Sport
Beblingerstraße 3
73728 Esslingen am Neckar
Tel: 0711 3512 – 2442
E-Mail: soziales.sport@esslingen.de
www.esslingen.de





Damit das Gewitter Ihren Finanzen keinen Schlag versetzt.

**Sicherheit für Haus und Hof: mit dem
PrivatSchutz Wohngebäude der SV.**

Wir beraten Sie gerne:

Generalagentur Uwe Lepschi
Bahnhofstr. 18 · 73728 Esslingen
Tel. 0711 396991-0 · Fax 0711 396991-20



Uwe Lepschi
Leiter der Generalagentur

sparkassenversicherung.de/uwe.lepschi

SV Sparkassen
Versicherung