GEMEINSAMER GUTACHTER AUSSCHUSS
SÜDWESTLICHER RHEIN-NECKAR-KREIS

Eppelheim | Plankstadt | Brühl | Hockenheim | Reilingen | Neulußheim | Altlußheim | Oftersheim | Schwetzingen | Ketsch

Mietübersicht und -rechner zur ortsüblichen Vergleichsmiete als einfacher Mietspiegel anerkannt*

Stand 10.10.2025 (Version 2)

Veröffentlicht am:	10.10.2025
Auswertungszeitraum	01.10.2018 bis 30.09.2024 (6 Jahre)
Datengrundlage:	Beim Gutachterausschuss eingegangene Fragebögen im Jahr 2023 und bis 30.09.2024
Herausgeber:	Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis
Dokumentation:	Dieses Dokument dient zugleich der Dokumentation im Sinne des § 4 MsV.
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:	Schloßstraße 2 68723 Schwetzingen Telefon: 06202 / 87 0 E-Mail: gutachterausschuss@schwetzingen.de Bitte senden Sie Post ausschließlich an: Stadtverwaltung Schwetzingen Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis Hebelstr. 1 68723 Schwetzingen
Öffnungszeiten:	Montag – Donnerstag 08:00 - 12:00 & 14:00 - 16:00 Uhr Freitag 08:00 - 12:00 Uhr Um eine telefonische Voranmeldung wird gebeten. Individuelle Termine sind auch außerhalb der Öffnungszeiten nach Vereinbarung möglich.
Gebühren Mietübersicht	Die Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete ist online als pdf-Datei verfügbar und gebührenfrei.

Irrtum vorbehalten. Alle Rechte vorbehalten.
Diese Mietübersicht ist urheberrechtlich geschützt.
© Gemeinsamer Gutachterausschuss Südwestlicher Rhein-Neckar-Kreis
Eine nicht kommerzielle, nur auszugsweise Vervielfältigung jeder Art ist nur mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Bei der Nutzung der in dieser Mietübersicht genannten Daten wird eine kritische, sachverständige Würdigung empfohlen.

Die in diesem Dokument benutzte männliche Form der Sprache (Generisches Maskulinum) bezieht sich immer auf alle Menschen, gleich welchen Geschlechts, und wurde nur aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit gewählt.

Anerkennung als einfacher Mietspiegel

Gemäß § 558c Abs. 1 BGB ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Die vorliegende Mietübersicht wurde vom gemeinsamen Gutachterausschuss des südwestlichen Rhein-Neckar-Kreises erstellt. Wird sie von der zuständigen Behörde (Gemeinde) anerkannt, erhält diese Mietübersicht den Status eines einfachen Mietspiegels.

Gemäß § 558c Abs. 2 BGB können Mietspiegel für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die vorliegende Mietübersicht wurde für mehrere Gemeinden erstellt. Ob sie für das jeweilige Gemeindegebiet als einfacher Mietspiegel gilt, hängt von der Anerkennung durch die einzelne Gemeinde ab. Nur bei einer entsprechenden Anerkennung entfaltet die Übersicht die Wirkung eines einfachen Mietspiegels; andernfalls dient sie lediglich als unverbindliche Orientierung zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die vom Gutachterausschuss am 20.05.2025 veröffentlichte Mietübersicht wurde von folgenden Gemeinden mittels Gemeinderatsbeschluss als einfacher Mietspiegel anerkannt.

Stadt/Gemeinde	**Als einfacher Mietspiegel anerkannt durch Gemeinderatsbeschluss vom**
Altlußheim	23.09.2025
Brühl	21.07.2025
Eppelheim	28.07.2025
Hockenheim	-
Ketsch	29.09.2025
Neulußheim	-
Oftersheim	22.07.2025
Plankstadt	28.07.2025
Reilingen	-
Schwetzingen	23.07.2025

Vorwort

In Deutschland wurde bereits 1919 in der Weimarer Verfassung das Ziel formuliert, dass jeder eine „gesunde Wohnung“ haben soll. Seit den 60er Jahren ist das Recht auf Wohnen ein Menschenrecht und sowohl im internationalen Recht wie in der Europäischen Sozialcharta verankert. Der UN-Fachausschuss für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte führt sieben Kriterien auf, die angemessener Wohnraum erfüllen sollte:

- Gesetzlicher Schutz der Unterkunft (zum Beispiel durch einen Mietvertrag),
- Verfügbarkeit von Dienstleistungen, Einrichtungen und Infrastruktur (unter anderem Trinkwasser, Strom, Heizung, Sanitärräume),
- Bezahlbarkeit des Wohnraums,
- Bewohnbarkeit (durch eine ausreichende Raumgröße und mit dem Schutz vor Witterung und schlechter baulicher Qualität),
- Zugänglichkeit (Wohnraum ohne Barrieren für alle Generationen),
- Geeigneter Standort (Anbindung an Infrastruktur, ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsangebote) und
- Kulturelle Angemessenheit (Bauweise, Baumaterialien und unter anderem moderne technische Einrichtungen sollen zu vielfältigen Wohnmöglichkeiten führen)

Beschäftigt man sich mit Mietspiegeln und erfragt bei Vermietern und Mietern, welche Kriterien sie für die Auswahl einer Wohnung und die Festlegung der Miete als relevant erachten, so spiegeln sich diese Kriterien als Schwerpunkte darin wider. Mieter gewichten diese nach ihrer Lebenssituation unterschiedlich. Deshalb ist es der Idealfall, wenn ein vielfältiges Angebot an Wohnraum im Bereich der 10 Mitgliedsgemeinden des Gutachterausschusses zur Verfügung steht.

Der Gutachterausschuss hat im Wesentlichen die gesetzliche Aufgabe den Immobilienmarkt auszuwerten und für alle Teilnehmer des Grundstücksmarktes transparent aufzubereiten. Dafür ist zwangsläufig auch eine Erfassung und Auswertung des Vermietungsmarktes erforderlich, auch wenn dies nicht explizit im BauGB genannt ist. Jede Darstellung ist ein Rückblick, da nur Daten bis zum Stichpunkt der Auswertung eingeflossen sind. Die Auswertung basiert nur auf einer sachlichen Datenauswertung und nicht auf Prognosen. Eine transparente Aufarbeitung der ortsüblichen Vergleichsmieten zeichnet sich neben einer hohen Zahl an ausgewerteten Fragebögen dadurch aus, dass das Einreichen von Fragebögen jedem Mieter und Vermieter offenstand und dass Wohnraum jeder Lage, Größe und Qualität einbezogen wurde. Aufgrund der hohen Anzahl der eingegangenen Fragebögen, war eine Auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen für die Ausarbeitung einer Mietübersicht möglich. Der Gutachterausschuss hat sich entschieden diese Übersicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur für die eigene Verwendung zu nutzen, sondern sie dem Markt zur Verfügung zu stellen. Ein transparenter Überblick zum Markt bietet Mietern wie Vermietern eine gleichermaßen faire Verhandlungsbasis.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Vorbemerkungen zur Mietübersicht 6
2 Entstehung der vorliegenden Mietübersicht 7
3 Qualitätsanspruch der Auswertung 8
4 Mietbegriff und Geltungsbereich 10
5 Mietrechner zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 11
5.1 Ausgangswert in Basispunkten 11
5.2 Merkmalsgruppe 2 Lagemerkmale 11
5.2.1 Pauschaler Lagezuschlag (Merkmal 2.1.) 12
5.2.2 Lagemerkmale 2.2 bis 2.4 12
5.2.3 Lagemerkmale 2.5 bis 2.8 13
5.2.4 Lagemerkmal 2.5 14
5.2.5 Lagemerkmal 2.9 14
5.3 Vorbemerkung zu den Merkmalsgruppen 3, 4 und 5 14
5.4 Merkmalgruppe 3 Gebäudestandards 14
5.4.1 Merkmal Gebäudestandard 3.1 15
5.4.2 Merkmal Gebäudestandard 3.2 15
5.4.3 Merkmal Gebäudestandard 3.4 15
5.5 Merkmalgruppe 4 Energetische Merkmale 15
5.5.1 Merkmal 4.2.1 16
5.6 Merkmalgruppe 5 Wohnungsausstattung 16
5.6.1 Merkmal 5.1 Wohnungen unter 50 m² 17
5.6.2 Merkmale 5.2, 5.3 und 5.4 17
5.6.3 Merkmal 5.5 17
5.6.4 Merkmale 5.6, 5.7 und 5.8 17
5.6.5 Merkmale 5.9 bis 5.14 18
5.6.6 Merkmale 5.15. und 5.16 18
5.6.7 Merkmale 5.17 und 5.18 18
6 Berechnungsbogen Mietrechner 18
7 Spannenbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete 21
8 Entwicklung der Mieten im Auswertungszeitraum 22
9 Anlagen 24
9.1 Anlage 1 - Straßenliste zum Lagemerkmal 2.1 24
9.2 Anlage 2 – rechtliche Rahmenbedingungen 27
9.2.1 Bürgerliches Gesetzbuch 27
9.2.2 Mietspiegelverordnung 30
9.2.3 Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel für Baden-Württemberg 30
9.2.4 Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln 30
9.2.5 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) 31
9.3 Abkürzungsverzeichnis 33

1 Allgemeine Vorbemerkungen zur Mietübersicht

Nach § 558 Abs. 2 BGB entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete den üblichen Entgelten (Mieten), die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinde für jeweils vergleichbaren Wohnraum erzielt werden. Dabei werden Verträge in die Auswertung einbezogen, die in den letzten 6 Jahren vor dem Stichtag der Auswertung, bei Neuvermietung oder Mieterhöhung vereinbart worden sind. Relevant für die Auswertung sind die Kriterien vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietübersichten zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf jeder Marktteilnehmer erstellen und veröffentlichen. Kritisch zu hinterfragen sind die Qualität und Quantität der ausgewerteten Datenmenge, das Auswertungsverfahren und damit die Aussagekraft und Anwendbarkeit der Mietübersicht. Damit eine Mietübersicht auch als Mietspiegel bezeichnet werden darf, muss sie entweder von der nach Landesrecht zuständigen Behörde (in der Regel der Gemeinde) oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden. Mit der Anerkennung einer Mietübersicht als Mietspiegel, erhält sie rechtlich einen bindenden Stellenwert. Immobilienportale oder Makler veröffentlichen teils Auswertungen der über sie abgeschlossenen Neuvermietungen und bezeichnen dies als Mietspiegel. Weder entsprechen diese Auswertungen den dafür vorgesehen qualifizierten Verfahren noch der vorgesehen Datenbasis und auch die Anerkennung als Mietspiegel liegt nicht vor.

Mietspiegel werden vor allem für das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren herangezogen, bei dem der Vermieter eine Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete begründen möchte. Mietspiegel sind auch beim Neuabschluss von Mietverträgen eine übliche Orientierung. Mietspiegel können im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG und Mietwucher nach § 291 StGB herangezogen werden. Rechtliche Grundlagen rund um den Mietspiegel, die Mieterhöhung und die Wohnflächenermittlung sind in der Anlage 2 genannt. Liegt jedoch kein von der Gemeinde anerkannter Mietspiegel vor, so greifen Marktteilnehmer auf Mietübersichten zurück, die im Internet veröffentlicht sind. Alternativ steht die Beauftragung eines Sachverständigen zur Verfügung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem Gutachten.

Ein Mietspiegel soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Für die Erstellung und Anpassung eines einfachen Mietspiegels ist in der Auswertung kein zwingend anzuwendendes Verfahren vorgegeben. Ein qualifizierter Mietspiegel muss jedoch nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein, die in der Mietspiegelverordnung definiert sind. Die 2024 veröffentlichte Handlungsempfehlung zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundeinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung war Basis der Erstellung dieser Mietübersicht.

Städte ab 50.000 Einwohnern sind zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtet. Kleineren Städten und Gemeinden steht es frei, einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die zehn Gemeinden Altlußheim, Brühl, Eppelheim, Hockenheim, Ketsch, Neulußheim, Plankstadt, Oftersheim, Reilingen und Schwetzingen haben bisher keine Mietspiegel. Die vorliegende Mietübersicht bezieht diese zehn Gemeinden ein. Sie wurde mit der Tabellenanalyse nach den vorgesehenen wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Durch die Anerkennung des Gemeinderats einer Gemeinde, kann die Mietübersicht für die jeweilige Gemeinde den Stellenwert eines Mietspiegels erhalten. Auch die Anerkennung der Interessensvertreter der Vermieter und der Mieter kann dies bewirken.

2 Entstehung der vorliegenden Mietübersicht

Die genannten zehn Gemeinden haben ab März 2020 einen Gemeinsamen Gutachterausschuss gegründet. Dieser hat die gemeindlichen Gutachterausschüsse abgelöst. Aufgabe des Gutachterausschusses ist die transparente Abbildung des Grundstücksmarkts sowie die Erstattung von Gutachten. Das BauGB sowie die GuAVO BW und die ImmoWertV enthalten die gesetzlichen Grundlagen dafür. Die Erstellung eines Mietspiegels gehört nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss erhält jeden Kaufvertrag in Kopie und führt eine Kaufpreissammlung als Basis seiner Auswertungen. Die Daten der Verträge ergänzt er durch Fragebögen, die er an Käufer und Verkäufer senden kann und die von diesen verpflichtend auszufüllen sind. Der Gutachterausschuss sammelt darüber auch Daten zu den Vermietungen verkaufter Objekte. Der Gutachterausschuss benötigt einen fundierten Überblick über den Mietmarkt für die Auswertung von Immobilien, die klassisch zur Renditeerzielung gehalten und gehandelt werden. Zur Verbesserung der Datenqualität hat der Gutachterausschuss im Frühjahr 2023 einen Fragebogen aufgestellt, der es jedem Mieter und Vermieter ermöglicht, Angaben zu seinem Mietverhältnis auszufüllen. Der Fragebogen erfasst im ersten Teil ausführliche Daten zur aktuellen Vermietung der Wohnung. Im zweiten Teil erfasst er über die Abfrage von Präferenzen weitere Daten der Marktteilnehmer bezüglich der Lage, neuerer Gebäudestandards, zum Gebäudekomfort sowie zu weiteren Trends, die aus dem Bestandsmietmarkt noch nicht ausreichend auszuwerten sind. Teil zwei wurde herangezogen, um Tendenzen des Marktes zu erfassen. Anhand dieser Tendenzen wurde der auf Basis statistischer Auswertungen aufgestellte Mietrechner nachjustiert und um einzelne neue mietrelevante Merkmale ergänzt.

Die zehn Gemeinden wurden über die Datensammlung informiert. Der Fragebogen wurde in der Schwetzinger Zeitung und in den Amtsblättern der 10 Gemeinden im Herbst 2023 veröffentlicht und steht dauerhaft auf der Webseite des Gutachterausschusses als PDF-Datei zur Verfügung. Zu finden ist er unter *https://www.schwetzingen.de/startseite/leben/gutachterausschuss.html*. Er kann jederzeit per Mail wie auch per Post in ausgefüllter Form beim Gutachterausschuss abgegeben werden. Es muss kein aktueller Vertragsabschluss sein, der dort erfasst wird. Es kann auch ein Vertragsabschluss oder eine Mieterhöhung aus den letzten Jahren erfasst werden, da grundsätzlich alle Abschlüsse aus einem Zeitraum von 6 Jahren bis zum Auswertungsstichtag einbezogen werden. Die Datensätze werden in die Datensammlung in der Geschäftsstelle aufgenommen. Einblick in diese Datensammlung hat nur die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Auskünfte zu den Datensätzen werden weder Sachverständigen noch anderen Behörden erteilt. Veröffentlicht werden keine Einzeldatensätze, sondern nur das Ergebnis der Auswertung über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Auswertung erfolgte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Einzelne Sachverständige des Ausschusses wurden in die Arbeitsgruppe eingebunden. Der Gutachterausschuss hat nicht die Kapazität und die Aufgabe die Mietübersicht durch Abstimmung mit den zehn Gemeinderäten oder den Interessenvertretern in einen Mietspiegel zu überführen.

3 Qualitätsanspruch der Auswertung

Anhand der mehrseitigen Fragebögen wurden zu den Mietverhältnissen zahlreiche Merkmale erfasst. Die Auswertung des Einflusses jedes Einzelmerkmals auf die Miete wurde geprüft. Dabei wurde auch geprüft, inwiefern die einzelnen Merkmale auf die Mieten Einfluss nehmen. Hierzu wird nachfolgend ein Beispiel erläutert. Es wurde geprüft, ob

- das Vorhandensein von Balkon/Terrasse als mietsteigerndes Merkmal zu messen ist oder
- dieses Merkmal von den Marktteilnehmern als Standard eingestuft wird und sich deshalb das Fehlen als mietmindernd auswirkt.

Ein wesentlicher Teil der Auswertung stellte die Überprüfung von Merkmalsgruppen dar, die mehrere Einzelmerkmale enthalten bzw. beeinflussen. Auch hierzu sei ein Beispiel genannt: In der Auswertung erwies sich das Baujahr als eine Merkmalsgruppe. Baujahresklassen sind aussagekräftig, wenn davon auszugehen ist, dass die Merkmale einer bauzeittypischen Bauweise dauerhaft erhalten bleiben. Dazu gehören zum Beispiel Merkmale des energetischen Zustands oder der Wohnungsausstattung. Durch spätere Modernisierungen kann es jedoch zu erheblichen Abweichungen kommen. Mit fortschreitender Modernisierung nimmt die Bedeutung des Baujahrs immer mehr ab. Die statistische Verteilung der Baujahre, die zur Betrachtung in Baujahresklassen gruppiert wurden, erwies sich als zu wenig aussagekräftig und streuend. Zur exakteren Auswertung wurde das Baujahr daher nicht als gewichtungsrelevant eingestuft, sondern auf die Einzelmerkmale abgestellt. Art, Umfang und der Zeitpunkt einer Modernisierungsmaßnahme werden für die Einzelmerkmale berücksichtigt.

Ähnliches gilt für die Auswertungen bezogen auf die Wohnungsgröße. Die Wohnungsgröße wird mit den Einzelmerkmalen Wohnfläche und Zahl der Wohnräume erfasst. Die Zahl der Wohnräume hat Einfluss, aber auch die Aufteilung. Für einen einheitlichen Wohnflächenbegriff wurde auf die Wohnflächenverordnung abgestellt. Balkone und Terrassen sind mit ¼ der Grundfläche in die Wohnfläche einbezogen. Das Herunterbrechen einer Mietangabe für sämtliche Wohnungsgrößen als Eingangswert in den Mietrechner war mit der Datenbasis bei dieser Erstauswertung nicht darstellbar. Verschiedene Gruppierungen von Wohnungsgrößen zeigten jedoch signifikanten Einfluss und wurden als Merkmale aufgenommen.

Es kann für Wohnungen Merkmale geben, die im Mietrechner nicht enthalten sind, weil sie entweder keinen Einfluss haben oder als selten vorkommende Einzelmerkmale nicht auswertbar waren. Diese Randmerkmale können Einfluss auf die Mietfestlegung haben. Hinweise zu Merkmalen, die keinen Einfluss haben, sind im Anschluss an den Mietrechner dargestellt im Kapitel der Mietspanne. Statistische Auswertungen basieren zwangsläufig auf Spannenbildung. Auf die Spanne der hier ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete und deren Anwendung bei der Mietfeststellung wird im Anschluss an die Erläuterung des Mietrechners eingegangen.

Datenerhebung	Primärdatenerhebung durch einen Fragebogen, der dem Markt frei zugänglich war für knapp 20 Monate. Er wurde auf mehreren Wegen dem Markt vorgestellt und zum Ausfüllen beworben. Er wurde ungefähr hälftig von Mietern und Vermietern ausgefüllt.
Anzahl der eingegangenen Fragebögen (Nettostichprobe)	808 Fragebögen Die Grundgesamtheit der Mietwohnungen wurde aus dem Mikrozensus 2022 nach den Werten „Haushalte“

	und „Eigentumsquote“ geschätzt. Die Anzahl der Fragebögen entspricht ca.1,32% der Anzahl an Mietwohnungen im Geltungsbereich.
Anzahl der ausgewerteten Fragebögen (bereinigte Nettostichprobe)	619 Fragebögen
Fragebögen, die nicht für die Auswertung herangezogen wurden, waren entweder in der letzten Vereinbarung der Miete älter als 6 Jahre oder die Daten waren in essentiellen Punkten unvollständig. Ferner wurden grundsätzlich nur Mietverhältnisse zu frei finanziertem Wohnraum einbezogen – siehe auch Kapitel 4 Geltungsbereich. Die Nettostichprobe wurde auch um Ausreißermieten bereinigt, indem Werte oberhalb und unterhalb jeweils einer grafisch ermittelten Häufungsgrenze aus der Bewertung herausgenommen wurden.	
Auswertungszeitraum	01.10.2018 bis 30.09.2024 (6 Jahre)
Zusammensetzung der Fragebögen	Die Fragebögen zeigen, dass der Mietmarkt in den zehn Gemeinden – vergleichbar zum Grundstücksmarkt – gut zu aggregieren ist, weil eine ausreichende Homogenität besteht. Die Zusammensetzung enthält Vermietungen aller Lagen, aller Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards und unterschiedlichster Gebäudestandards. Insofern war die Stichprobe in der Zusammensetzung als repräsentativ einzustufen.
Auswertungsverfahren	Tabellenanalyse gemäß MsV; Sowohl Leitkriterien wie Kombinationen wohnwertrelevanter Merkmale wurden ausgewertet. Eine Arbeitsgruppe von Sachverständigen hat die Gewichtung der Merkmale geprüft und den Mietrechner um einzelne neue Merkmale ergänzt.
Modellvalidierung	Unter Einbeziehung aller 619 Datensätze wurde eine Modellvalidierung durchgeführt. Dabei wurde der aufgestellte Mietrechner auf die Datensätze rekursiv angewendet und so alle Ausprägungen und Vermietungen mit unterschiedlichsten Mietniveaus einbezogen.

Eine Dokumentation, bei der die Grundzüge der Datenerfassung und der Auswertung dargelegt werden, wird im Anschluss zur Veröffentlichung der Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete erstellt und nachträglich auf der Webseite des Gutachterausschusses veröffentlicht werden. Wie in der MsV vorgesehen, werden daraus keine Rückschlüsse auf die Datensätze möglich sein.

Der ursprüngliche Fragebogen hat kleine Modifizierungen erhalten. Er ist für die nächste Auswertung in ca. 2 Jahren ab der Veröffentlichung der Mietübersicht auf der Webseite des Gutachterausschusses für alle Marktteilnehmer (Mieter und Vermieter) des Gebiets der zehn Gemeinden zugänglich: *https://www.schwetzingen.de/startseite/leben/gutachterausschuss.html*.

4 Mietbegriff und Geltungsbereich

Die vorliegende Mietübersicht bildet die ortsüblichen Vergleichsmiete als monatliche Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ab. Nicht enthalten sind dabei die Betriebskosten gemäß § 556 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung. Dazu zählen unter anderem die Kosten für Heizung und Warmwasser, Kosten der Wasserver- und -entsorgung, der Gebäudereinigung, der Müllentsorgung etc.

Die vorliegende Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete basiert auf frei finanziertem Wohnraum in den zehn Gemeinden: Altlußheim, Brühl, Eppelheim, Hockenheim, Ketsch, Neulußheim, Plankstadt, Oftersheim, Reilingen und Schwetzingen. Fragebögen, bei denen auf andere Mietverhältnisse zu schließen war, wurden ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden Mietverhältnisse mit folgenden Rahmenbedingungen:

- Preisgebundenen Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein erforderlich ist oder für die eine Mietobergrenze gilt (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB)
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr.1 BGB)
- Voll möblierter Wohnraum
- Untermietverhältnisse
- Einzelzimmer, die Teil einer Wohnung sind
- Wohnungen, die anteilig eine gewerbliche Nutzung haben
- Wohnungen ohne Möglichkeit zu kochen und ohne Sanitärraum
- Wohnraum in einem Wohnheim z. B. für Studierende
- Wohnungen, die Teil eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Pflegeheime, „soziale Wohngruppe“ oder „Betreutes Wohnen“)

Für die Vereinbarung von Vermietungen mit zuvor genannten Rahmenbedingungen kann diese Mietübersicht nur eine Orientierungshilfe sein.

Die Auswertung umfasste überwiegend Bestandsimmobilien. Es lagen nur 17 Fragebögen vor, bei denen Vermietungen von Wohnungen erfasst wurden, deren Erstbezug nach dem 31.12.2022 erfolgte. Bei der Abbildung dieser Wohnungen im Mietrechner wurden sämtliche Zuschläge vergeben, die für modernisierte Wohnungen in den entsprechenden Merkmalsgruppen vorgesehen sind (vgl. die entsprechende Anmerkung zu den Merkmalsgruppen 3 - 5). Es zeigt sich eine hohe Übereinstimmung der vereinbarten Mieten zum Ergebnis des Mietrechners, jedoch auch das Ausschöpfen der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete. Insofern kann der Mietrechner als Orientierung für die Erstvermietung von Neubauwohnungen herangezogen werden.

Zu Einfamilienhäusern, also Gebäuden mit nur einer Wohneinheit, lagen nur 21 Fragebögen vor. Teils weisen Einfamilienhäuser Besonderheiten auf wie einen Garten, eine Sauna, eine besondere technische Ausstattung wie Alarmanlage, Strom aus der PV-Anlage, Wallbox oder anderes. Die angegebenen Mieten der Einfamilienhäuser konnten mit dem Mietrechner unter Einbeziehung der Spanne abgebildet werden. Der Mietrechner kann deshalb als Orientierungshilfe für diese Wohneinheiten herangezogen werden. Das Ergebnis kann auf Besonderheiten des Objekts angepasst werden. Diese Anpassungen sind zu begründen – siehe dazu Kapitel Spannen.

Mietansätze für PKW-Stellplätze oder Garagen sind in dieser Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erfasst. Sie sind grundsätzlich separat zu betrachten.

5 Mietrechner zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt durch die Würdigung zahlreicher Merkmale von Wohnungen mithilfe eines Mietrechners. Die Einzelschritte der Berechnung – ausgehend von einer Basispunktzahl – werden nachfolgend erläutert. Einzelmerkmale sind in Anlehnung an die wohnwertrelevanten gesetzlichen Merkmale gruppiert. Zunächst werden sämtliche Merkmalsgruppen einzeln vorgestellt und erforderliche Hinweise für die Anwendung gegeben. Im Anschluss ist die vollständige Berechnungstabelle des Mietrechners eingefügt. Sie enthält neben der Spalte der vorgesehenen Punkte des Merkmals eine zusätzliche leere Spalte, die für die individuelle Berechnung auszufüllen ist. Bei Zutreffen der Merkmale sind die entsprechenden Punkte zur Addition oder Subtraktion in die leere Spalte zu übertragen. Alle weiteren Felder bleiben leer. Am Ende wird die Summe der individuellen Punktevergabe unter Berücksichtigung der Vorzeichen +/- gebildet. Die Summe der Punkte ist als durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) für die betrachtete Wohnung in €/m² aus den Punkten umzurechnen.

Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen im Rahmen der Tabellenanalyse wurden die Ergebnisdaten bei der Auswertung auf eine Nachkommastelle gerundet. Die Einflüsse der Merkmale werden in 10-Cent-Schritten abgebildet, die vereinfacht als jeweils 1 Punkt bezeichnet sind. Die Spalte der Punkte ist mit P überschrieben.

5.1 Ausgangswert in Basispunkten

Der Mietrechner legt für sämtliche Wohnungen eine Basispunktzahl von 82 Punkten als Ausgangswert zugrunde. Die Ermittlung dieses Werts geht aus vom ermittelten allgemeinen Durchschnittswert über alle ausgewerteten Fragebögen und entspricht dem gerundeten Medianwert, aus der Modellvalidierung. Jeder Punkt entspricht 0,10 €/m², so dass die 82 Punkte umgerechnet 8,20 €/m² entsprechen.

5.2 Merkmalsgruppe 2 Lagemerkmale

Die Erläuterungen zur nachfolgend eingefügten Tabelle des Mietrechners mit den Merkmalen der Gruppe 2 schließen an die Tabelle an. Erläuterungen sind nur eingefügt, soweit sie erforderlich sind für die Klarstellung der Anwendung.

2	**Lagebezogene Zu- und Abschläge**	P
2.1	Die Wohnung befindet sich in einer stark nachgefragten Wohnlage (Anlage 1).	12
2.2	Die Wohnung liegt direkt an einer Bundesstraße, Autobahn oder Bahn-/Straßenbahnlinie und die Wohn- und/oder Schlafräume sind zur Immissionsquelle hin ausgerichtet. Ein Lärmschutz führt zur Verminderung der Punktevergabe.	-4
2.3	Oder: Die Wohnung liegt an einer innerörtlichen Hauptdurchgangsstraße und die Wohn- und/oder Schlafräume sind dorthin ausgerichtet.	-3
2.4	Oder: Die Wohnung liegt an einer anderen Immissionsquelle und die Wohn- und/oder Schlafräume sind dorthin ausgerichtet.	-3
2.5	Mit maximal 400 m Fußweg sind Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichbar.	1
2.6	Mit maximal 500 m Fußweg ist ein Bahnhof erreichbar.	2

2.7	Mit maximal 300 m Fußweg ist eine Bus- und/oder Straßenbahnhaltestelle erreichbar.	1
2.8	Mit maximal 400 m Fußweg sind Kindergarten und/oder Grundschule erreichbar.	1
2.9	Der Gebietscharakter der näheren Umgebung hat die Anmutung einer einfachen Wohnlage.	-4

5.2.1 Pauschaler Lagezuschlag (Merkmal 2.1.)

Bei der Auswertung der Datensätze ließ sich als ein Leitkriterium ein lagebezogener Nachfragezuschlag für besonders beliebte Wohnlagen nachweisen. Dieser ist festzustellen bei gehobenen Wohnlagen sowie in Bereichen junger Innenverdichtung, die vergleichbar zu kleinen Neubaugebieten ist und zusätzlich zum modernen Baustandard Zentralitätsqualität aufweist. Die gehobene Wohnlage steht in engem Zusammenhang zu Lagen mit starker Nachfrage und generell hohem Preisniveau bei Immobilienverkäufen. Häufig spiegelt sich dies auch in einem hohen Bodenrichtwertniveau wider. Die Anlage 1 enthält ein Straßenverzeichnis. Sofern die Straßen nicht vollständig für den Nachfragezuschlag zugeordnet werden konnten, sind in Klammern die Hausnummern angegeben, deren Adressen einen Aufschlag ermöglichen. Für alle Gebäude, die in diesem Verzeichnis aufgeführt sind, ist der pauschale Nachfragezuschlag anwendbar.

5.2.2 Lagemerkmale 2.2 bis 2.4

Immissionen wie Lärm, Vibration oder Gerüche können die Wohnqualität beeinflussen. Schallschutzfenster können dies verbessern, aber unter Aspekten des Lüftens nicht ganz beheben. Die genannten Abzüge sind anzuwenden, wenn die Wohn- und/oder Schlafräume zum angrenzenden Grundstück mit Immissionsquelle ausgerichtet sind. Schall überträgt sich gut über freie Flächen. Insofern kann von einem „angrenzenden Grundstück“ auch gesprochen werden, wenn die Immissionsquelle auf der anderen Straßenseite oder nach einer kleinen Freifläche liegt. Im Gegenzug kann ein Lärmschutz den Schall deutlich mindern und ist als Reduzierung der Punktevergabe anzurechnen.

Der Mensch gewöhnt sich an gleichmäßige Geräuschimmissionen einfacher als an Immissionen die zeitlich, in der Lautstärke sowie der Frequenz stark unterschiedlich sind wie z. B. Stimmen oder bestimmte Maschinen. Je nach Stärke und Häufigkeit der Immission kann es zutreffend sein, die Punkte nicht im vollen Umfang zu vergeben. Bei den drei Merkmalen 2.2 bis 2.4 sind die angegebenen Punkte als Maximum der möglichen Spanne zu verstehen. Die Vergabe der Punkte sollte nur in Einzelfällen in vollem Umfang erfolgen, sondern den Zustand angemessen würdigen.

Als Immissionsquellen für das Lagemerkmal 2.4 kommen unterschiedliche Nutzungen in Betracht wie z. B.: Gewerbebetriebe, Gastronomie mit Außenbestuhlung, eine Einsatzzentrale für Fahrzeuge der Feuerwehr, Polizei oder Krankenwägen, eine viel genutzte Sportfreifläche, eine Schule, ein Kindergarten oder ein Spielplatz. Auch ein Betrieb mit regelmäßiger erheblicher Geruchsbelästigung ist eine Immissionsquelle.

5.2.3 Lagemerkmale 2.5 bis 2.8

Die angegebenen Distanzen sind in den Fragebögen nicht abgefragt, sondern entsprechend der Fragebögen abgeleitet worden. Auch Entfernungen werden oft subjektiv empfunden. Deshalb ist es erforderlich, die Distanzen zu messen. Das ist sehr einfach online möglich. Sowohl das Geoportal BW als auch Google Maps bieten die Möglichkeit Wege vereinfacht zu messen.

https://www.geoportal-bw.de

https://www.google.de/maps

Weitere Online-Tools (ADAC etc.) bieten ebenfalls die Möglichkeit Wege auszumessen.

5.2.4 Lagemerkmal 2.5

„Geschäfte des täglichen Bedarfs“ bedeutet, dass eine Grundversorgung für den Alltag fußläufig vorhanden ist. Das Angebot muss also mehr umfassen als beispielsweise nur eine Bäckerei und eine Apotheke, sondern z. B. einen kleinen Lebensmittelladen oder mehrere kleine Geschäfte.

5.2.5 Lagemerkmal 2.9

Auch einfachere Wohnlagen heben sich in der Auswertung ab – wenn auch deutlich schwächer als der Ausschlag für gehobene Wohnlagen. Mit den zuvor aufgeführten Zu- und Abschlägen lassen sich einfachere Wohnlagen nicht ausreichend würdigen. Einfache Wohnlagen sind keine schlechten Wohnlagen, sondern sie sind schwächer in der Nachfrage, zum Beispiel weil der Gebietscharakter eine Sanierung nahelegt. Die Bebauung besteht dort überwiegend aus Mehrparteienhäusern, deren Baustandard deutlich veraltet, also gar nicht oder nur wenig modernisiert ist. Die Außenanlagen der Grundstücke und der Straßenraum sind sehr einfach gestaltet (überwiegend befestigt ohne Auflockerung, wenig Begrünung, nicht einladend für den Aufenthalt durch z. B. Bänke oder Spielflächen, die Beleuchtung ist mäßig).

Auch bei diesem Merkmal sind die angegebenen Punkte als Maximum der Spanne zu verstehen. Die Vergabe der Punkte sollte nur in Einzelfällen in vollem Umfang erfolgen, sondern den Zustand angemessen würdigen.

5.3 Vorbemerkung zu den Merkmalsgruppen 3, 4 und 5

Hinweis zur **Erstvermietung im Neubau**: Bei den Kriterien der Gruppen 3, 4 und 5 kann auch der Neubau eingeordnet werden. Wenn von einer Modernisierung oder Erneuerung zu einem Zeitpunkt gesprochen wird, trifft die Punktevergabe auch auf einen Neubau nach diesem Zeitpunkt zu. Ein Neubau kann Einzelmerkmale aufweisen, die im Mietrechner nicht gewürdigt sind wie z. B. vollständige Barrierefreiheit, eine Wallbox, besondere Gebäudetechnik, Sicherheitsstandards oder Dachterrasse und Aussicht eines Penthouses. Diese Einzelmerkmale können abschließend nach Anwendung des Mietrechners gewürdigt werden – siehe Kapitel Spannen.

5.4 Merkmalgruppe 3 Gebäudestandards

Die Erläuterungen zur Tabelle des Mietrechners mit den Merkmalen der Gruppe 3 schließen an die Tabelle an – soweit Erläuterungen erforderlich sind.

3	**Gebäudestandard**	P
3.1	Das Gebäude hat mehr als 5 Geschosse und keinen Fahrstuhl.	-2
3.2	Es wird ein Fahrradraum im Gebäude oder Außengelände angeboten, der komfortabel zugänglich ist (ohne Tragen des Fahrrads oder Fahrradanhängers), der witterungs- und einbruchsgeschützt ist und der ausreichend Platz für alle Einheiten bietet.	3
3.3	Das Gebäude macht von außen wie auch im Treppenhaus und bei der Außenanlage einen ungepflegten und veralteten Eindruck.	-3
3.4	Das Gebäude verfügt über eine Video-Gegensprechanlage.	1

5.4.1 Merkmal Gebäudestandard 3.1

Zu den Geschossen wird auch das 1. Untergeschoss gerechnet, wenn sich dort eine Tiefgarage oder eine Wohnung befindet. Alle Etagen mit Wohnungen werden angerechnet (ebenso Etagen mit Ladengeschäften, Büros und Praxen). Ein Speicher oder Etagen mit Abstellräumen oder lediglich Gemeinschafts- bzw. Technikräumen werden nicht eingerechnet, ebenso das 2. oder 3. Untergeschoss.

5.4.2 Merkmal Gebäudestandard 3.3

Die angegebenen Punkte sind als Maximalwert zu betrachten, je nachdem, wie sich der Gesamteindruck einstufen lässt.

5.4.3 Merkmal Gebäudestandard 3.4

Das Vorhandensein einer Sprechanlage mit automatischem Türöffner wird als Standard empfunden. Das Fehlen rechtfertigt einen Punktabzug, der jedoch der Höhe nach nicht auszuwerten war, weil es zu wenige dieser Fälle gab. Die Videosprechanlage bietet einen höheren Schutz und wird mit einem Zuschlag von Mietern honoriert.

5.5 Merkmalgruppe 4 Energetische Merkmale

Die bauphysikalischen Eigenschaften und die bautechnische Ausstattung des Gebäudes werden teils auf die Wohnung heruntergebrochen in der Form wie sie die Wohnqualität beeinflussen. Sie wurden über Merkmale zu Baujahr, Zustand sowie energetischen Eigenschaften abgefragt.

Erläuterungen zur Tabelle des Mietrechners mit den Merkmalen der Gruppe 4 schließen an die Tabelle an – soweit Erläuterungen erforderlich sind.

4	**Energetische Merkmale**	P
4.1	Der Energieausweis zeigt einen Endenergiebedarf oder -verbrauch von 75 kWh/(m²a) oder weniger.	18
4.2	Der Energieausweis liegt nicht vor oder er zeigt einen Endenergiebedarf oder -verbrauch von mehr als 75 kWh/(m²a). Dann sind die nachfolgenden Merkmale heranzuziehen.	
4.2.1	Die Fenster wurden nach 2002 vollständig getauscht.	1
4.2.2	Die Fenster wurden nach 2016 vollständig getauscht.	3
4.2.3	Die Fassade erhielt eine vollständige Wärmedämmung oder das Gebäude wurde nach 2002 erbaut.	3
4.2.4	Nur für die Wohnung im ausgebauten Dach anwendbar: Das Dach wurde nach 2002 gedämmt und die Dachflächenfenster wurden erneuert.	2
4.2.5	Nur für die Wohnung im EG anwendbar: Die Kellerdecke ist von unten gedämmt.	2
4.3	Die komplette Wohnung hat eine flüssigkeitsführende Fußbodenheizung.	3
4.4	Sämtliche Heizkörper der Wohnung sind mit elektrischen Heizkörperthermostaten (Smart Technik) ausgestattet.	1

4.5	Die Wohnung wird über eine elektrische Fußbodenheizung oder Nachtspeicher-öfen beheizt.	-3
4.6	Das Warmwasser wird dezentral über Boiler erzeugt, die älter als 15 Jahre sind.	-2
4.7	Die Wohnung verfügt über eine Gasetagentherme.	2
4.8	Die Wohnung hat unbeheizte Räume oder Räume, die nur mit veralteten Heizlüf-tern beheizt werden (ausgenommen Nutzräume wie z. B. Abstellkammer).	-3
4.9	Die Wohnung hat eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmetauscher (zent-ral oder dezentral).	2

5.5.1 Merkmal 4.2.1

Berücksichtigung findet ein vollständiger Fenstertausch vor 2002 nur dann, wenn die Fenster einen Wärmedurchgangskoeffizient U-Wert ≤ 1,7 W/(m²*K) haben – siehe Abkürzungsver-zeichnis. Die Merkmale 4.2.1 und 4.2.2 können nicht beide berücksichtigt werden.

5.6 Merkmalgruppe 5 Wohnungsausstattung

Die Merkmale der Wohnungsausstattung orientieren sich an den Anforderungen des heutigen Wohnstandards. Dies umfasst Anforderungen an den Grundriss insbesondere an Raumgröße, ausreichend Tageslicht und Belüftungsmöglichkeiten. Sowohl die Innenausstattung (Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Innentüren) wie auch die technische Ausstattung sind rele-vant.

Sehr wenige Datensätze enthielten stark veraltete Merkmale wie einfach verglaste Fenster oder eine Dusche in der Küche, Beheizung mit Einzelöfen oder gravierende Mängel an der Elektrik oder der Innenausstattung. Diese Merkmale eines stark veralteten Wohnstandards sind Einzelmerkmale, deren Auswertung nicht möglich war, weil die Anzahl zur statistischen Auswertung deutlich zu gering war. Sie sind mit Abschlägen angemessen zu würdigen. Dem Thema besonderer Zu- und Abschläge für seltene Einzelmerkmale widmet sich das Kapitel, in dem die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete erläutert wird.

Die Wohnfläche ist nach der seit 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Die Erläuterungen zur Tabelle des Mietrechners mit den Merkmalen der Gruppe 5 schließen an die Tabelle an – soweit Erläuterungen erforderlich sind.

5	**Wohnungsausstattung**	P
5.1	Die Wohnung hat weniger als 50 m² Wohnfläche und bietet eine Küchenzeile.	12
5.2	Die Wohnung hat mehr als 110 m² Wohnfläche.	2
5.3	Die Wohnung hat drei oder mehr Zimmer, jedoch weniger als 100 m² Wohnfläche.	3
5.4	Die Wohnung hat einen Grundriss, der heutigen Anforderungen nicht entspricht (z. B. Durchgangszimmer oder einen sehr kleinen Wohnraum unter 7 m² oder innenliegende Räume).	-3
5.5	Die Wohnung hat weder Balkon noch Terrasse.	-2
5.6	Die Wohnungseingangstür wurde nach 2004 erneuert.	1
5.7	Die Innenausstattung ist qualitativ sehr einfach und veraltet oder der Mieter muss beim Einzug renovieren.	-4

5.8	Die Innenausstattung ist qualitativ besonders hochwertig und in Topzustand.	2
5.9	Das Bad wurde in den letzten 10 Jahren grundlegend modernisiert.	6
5.10	Die Toilette befindet sich nicht im Bad, sondern ist separat.	-3
5.11	In der Wohnung befindet sich nur eine Badewanne und keine Dusche.	-2
5.12	In der Wohnung befindet sich sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche.	2
5.13	Die Wohnung hat zusätzlich zum Bad mit WC noch eine Gästetoilette.	2
5.14	Das Bad ist mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet.	1
5.15	Die Wohnung verfügt über eine Küche mit Mindestausstattung, nicht älter als 10 Jahre.	5
5.16	Oder: Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Küche, nicht älter als 15 Jahre.	5
5.17	Die Elektrik wurde ab 2011 komplett erneuert (Leitungen, Sicherungskasten etc.).	3
5.18	Die Elektrik wurde nach 2011 nicht grundlegend modernisiert, es liegt jedoch für die Neuvermietung ein E-Check vor und die dort ggf. geforderten Reparaturen/Anpassungen wurden ausgeführt.	1

5.6.1 Merkmal 5.1 Wohnungen unter 50 m²

Wie die Zensusauswertung zum 15. Mai 2022 zeigt, liegt der Anteil der Singlehaushalte in allen Mitgliedsgemeinden über 30%, in Brühl, Eppelheim und Schwetzingen sogar teils deutlich über 40%. Die Auswertung der Vermietungsfragebögen ergibt für kleine Singlewohnungen bis 50 m² ein höheres Mietniveau. Aus den Fragebögen ist darauf zu schließen, dass die Ausstattung mit einer kleinen Küche als Standard zu betrachten ist. Sollte sie nicht vorhanden sein, ist demnach ein Abschlag zu den genannten 12 Punkten gerechtfertigt.

5.6.2 Merkmale 5.2, 5.3 und 5.4

Die Gruppierung der Datensätze nach Wohnungsgrößen und -aufteilungen hat ergänzend zu den Zuschlägen für Singlewohnungen gezeigt, dass 3-Zimmer-Wohnungen sehr beliebt sind.

Auch sehr große Wohnungen für Familien sind höherpreisig. Dies könnte auf ein eher geringes Angebot an sehr großen Wohnungen zurückzuführen sein.

Wohnungen mit einem veralteten Grundriss sind schwächer im Mietniveau. Wohnungen mit innenliegenden Räumen, Durchgangszimmern oder sehr kleinen Räumen führen zu einem Abschlag.

5.6.3 Merkmal 5.5

Die Auswertung der Fragebögen sowie die Modellvalidierung zeigten eindeutig, dass Zuschläge für Balkon oder Terrasse nicht festzustellen sind. Offensichtlich erachten die Marktteilnehmer dies als Standard. Für Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse zeigte sich ein Abschlag.

5.6.4 Merkmale 5.6, 5.7 und 5.8

Diese drei Merkmale widmen sich der Innenausstattung. Zur Innenausstattung einer Wohnung gehören Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie die Türen. Neben der Qualität und der Optik werden auch zeitliche und materielle Investitionen des Mieters gewürdigt. Es zeigte sich ferner,

dass der Schallschutz innerhalb des Hauses durch eine neue Wohnungseingangstür sowie bei modernem Bodenaufbau mit Trittschall in der Mietzahlung honoriert wird.

5.6.5 Merkmale 5.9 bis 5.14

Zur Ausstattung der sanitären Räume wurden viele Merkmale abgefragt. Für fast jedes Merkmal war ein Einfluss auf die Miete feststellbar.

5.6.6 Merkmale 5.15. und 5.16

Die Mindestausstattung der Küche ist eine übliche Küchenzeile. Sie umfasst neben den Küchenschränken folgende Elektrogeräte: Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler.

Eine hochwertige Küche umfasst den Mindeststandard in besserer Ausführung und ist deshalb länger verwendbar. Ihr werden nicht mehr Punkte angerechnet als der Mindestausstattung, aber die Punkte dürfen für 5 Jahre länger in die Berechnung der Miethöhe einbezogen werden. Die bessere Ausführung ist an folgenden Merkmalen zu messen:

- Die Geräte sind energiesparend.
- Nach Ablauf von 10 Jahren weist die Küche noch einen guten Zustand auf, weil sie qualitativ höherwertig und gut im Einbau ist. Erkennbar ist diese Qualität zum Beispiel durch kratzunempfindliche Schrankfronten und Arbeitsplatten, Schubladen und Scharniere mit Dämpfern sowie gleichmäßige Spaltmaße.

5.6.7 Merkmale 5.17 und 5.18

Die Qualität der Elektrik der Wohnung beeinflusst den Komfort und beispielsweise den Einbau einer neuen Küchenzeile. Bei einer Modernisierung ab 2011 ist davon auszugehen, dass die Absicherung in der Unterverteilung, die Leitungen sowie Steckdosen und Lichtschalter heutigem Ausbaustandard überwiegend entsprechen.

Ein älterer Standard wird bei einem E-Check von einer Fachfirma vollumfänglich geprüft. Dabei werden Mängel aufgezeigt und Empfehlungen ausgesprochen, welche Ergänzungen oder Modernisierungen mindestens erforderlich sind, um einen durchschnittlichen Nutzungskomfort zu erreichen und ein Mindestmaß an Sicherheit zu gewährleisten.

6 Berechnungsbogen Mietrechner

Auf den beiden nachfolgenden Seiten ist die vollständige Tabelle des Mietrechners eingefügt. Sie enthält sämtliche Merkmalsgruppen in den ersten beiden Spalten. In der dritten Spalte sind die vorgesehenen Punkte für die Einzelmerkmale ausgewiesen. Daneben ist eine leere Spalte vorhanden. In diese Spalte sind die Punkte für die zu bewertende Wohnung, bei Zutreffen der Merkmale, entsprechend der vorab gegebenen Erläuterungen, zu übertragen.

1	**Basispunkte**	82	82
2	**Lagebezogene Zu- und Abschläge**		
2.1	Die Wohnung befindet sich in einer stark nachgefragten Wohnlage (Anlage 1).	12	
2.2	Die Wohnung liegt direkt an einer Bundesstraße, Autobahn oder Bahn-/Straßenbahnlinie und die Wohn- und/oder Schlafräume sind zur Immissionsquelle hin ausgerichtet. Ein Lärmschutz führt zur Verminderung der Punktevergabe.	-4	
2.3	Oder: Die Wohnung liegt an einer innerörtlichen Hauptdurchgangsstraße und die Wohn- und/oder Schlafräume sind dorthin ausgerichtet.	-3	
2.4	Oder: Die Wohnung liegt an einer anderen Immissionsquelle und die Wohn- und/oder Schlafräume sind dorthin ausgerichtet.	-3	
2.5	Mit maximal 400 m Fußweg sind Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichbar.	1	
2.6	Mit maximal 500 m Fußweg ist ein Bahnhof erreichbar.	2	
2.7	Mit maximal 300 m Fußweg ist eine Bus- und/oder Straßenbahnhaltestelle erreichbar.	1	
2.8	Mit maximal 400 m Fußweg sind Kindergarten und/oder Grundschule erreichbar.	1	
2.9	Der Gebietscharakter der näheren Umgebung hat die Anmutung einer einfachen Wohnlage.	-4	
3	**Gebäudestandard**		
3.1	Das Gebäude hat mehr als 5 Geschosse und keinen Fahrstuhl.	-2	
3.2	Es wird ein Fahrradraum im Gebäude oder Außengelände angeboten, der komfortabel zugänglich ist (ohne Tragen des Fahrrads oder Fahrradanhängers), der witterungs- und einbruchsgeschützt ist und der ausreichend Platz für alle Einheiten bietet.	3	
3.3	Das Gebäude macht von außen wie auch im Treppenhaus und bei der Außenanlage einen ungepflegten und veralteten Eindruck.	-3	
3.4	Das Gebäude verfügt über eine Video-Gegensprechanlage.	1	
4	**Energetische Merkmale**		
4.1	Der Energieausweis zeigt einen Endenergiebedarf oder -verbrauch von 75 kWh/(m²a) oder weniger.	18	
4.2	Der Energieausweis liegt nicht vor oder er zeigt einen Endenergiebedarf oder -verbrauch von mehr als 75 kWh/(m²a). Dann sind die nachfolgenden Merkmale heranzuziehen.		
4.2.1	Die Fenster wurden nach 2002 vollständig getauscht.	1	
4.2.2	Die Fenster wurden nach 2016 vollständig getauscht.	3	
4.2.3	Die Fassade erhielt eine vollständige Wärmedämmung oder das Gebäude wurde nach 2002 erbaut.	3	
4.2.4	Nur für die Wohnung im ausgebauten Dach anwendbar: Das Dach wurde nach 2002 gedämmt und die Dachflächenfenster wurden erneuert.	2	
4.2.5	Nur für die Wohnung im EG anwendbar: Die Kellerdecke ist von unten gedämmt.	2	

4.3	Die komplette Wohnung hat eine flüssigkeitsführende Fußbodenheizung.	3	
4.4	Sämtliche Heizkörper der Wohnung sind mit elektrischen Heizkörperthermostaten (Smart Technik) ausgestattet.	1	
4.5	Die Wohnung wird über eine elektrische Fußbodenheizung oder Nachtspeicheröfen beheizt.	-3	
4.6	Das Warmwasser wird dezentral über Boiler erzeugt, die älter als 15 Jahre sind.	-2	
4.7	Die Wohnung verfügt über eine Gasetagentherme.	2	
4.8	Die Wohnung hat unbeheizte Räume oder Räume, die nur mit veralteten Heizlüftern beheizt werden (ausgenommen Nutzräume wie z. B. Abstellkammer).	-3	
4.9	Die Wohnung hat eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmetauscher (zentral oder dezentral).	2	
5	**Wohnungsausstattung**		
5.1	Die Wohnung hat weniger als 50 m² Wohnfläche und bietet eine Küchenzeile.	12	
5.2	Die Wohnung hat mehr als 110 m² Wohnfläche.	2	
5.3	Die Wohnung hat drei oder mehr Zimmer, jedoch weniger als 100 m² Wohnfläche.	3	
5.4	Die Wohnung hat einen Grundriss, der heutigen Anforderungen nicht entspricht (z. B. Durchgangszimmer oder einen sehr kleinen Wohnraum unter 7 m² oder innenliegende Räume).	-3	
5.5	Die Wohnung hat weder Balkon noch Terrasse.	-2	
5.6	Die Wohnungseingangstür wurde nach 2004 erneuert.	1	
5.7	Die Innenausstattung ist qualitativ sehr einfach und veraltet oder der Mieter muss beim Einzug renovieren.	-4	
5.8	Die Innenausstattung ist qualitativ besonders hochwertig und in Topzustand.	2	
5.9	Das Bad wurde in den letzten 10 Jahren grundlegend modernisiert.	6	
5.10	Die Toilette befindet sich nicht im Bad, sondern ist separat.	-3	
5.11	In der Wohnung befindet sich nur eine Badewanne und keine Dusche.	-2	
5.12	In der Wohnung befindet sich sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche.	2	
5.13	Die Wohnung hat zusätzlich zum Bad mit WC noch eine Gästetoilette.	2	
5.14	Das Bad ist mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet.	1	
5.15	Die Wohnung hat eine Küche mit Mindestausstattung, nicht älter als 10 Jahre.	5	
5.16	Oder: Die Wohnung hat eine hochwertige Küche, nicht älter als 15 Jahre.	5	
5.17	Die Elektrik wurde ab 2011 komplett erneuert (Leitungen, Sicherungskasten etc.).	3	
5.18	Die Elektrik wurde nicht modernisiert, es liegt jedoch für die Neuvermietung ein E-Check vor dessen geforderte Reparaturen/Anpassungen ausgeführt wurden.	1	
	Summe der Punkte (1 Punkt = 0,10 €/m²) als ortsübliche Vergleichsmiete	**-**	

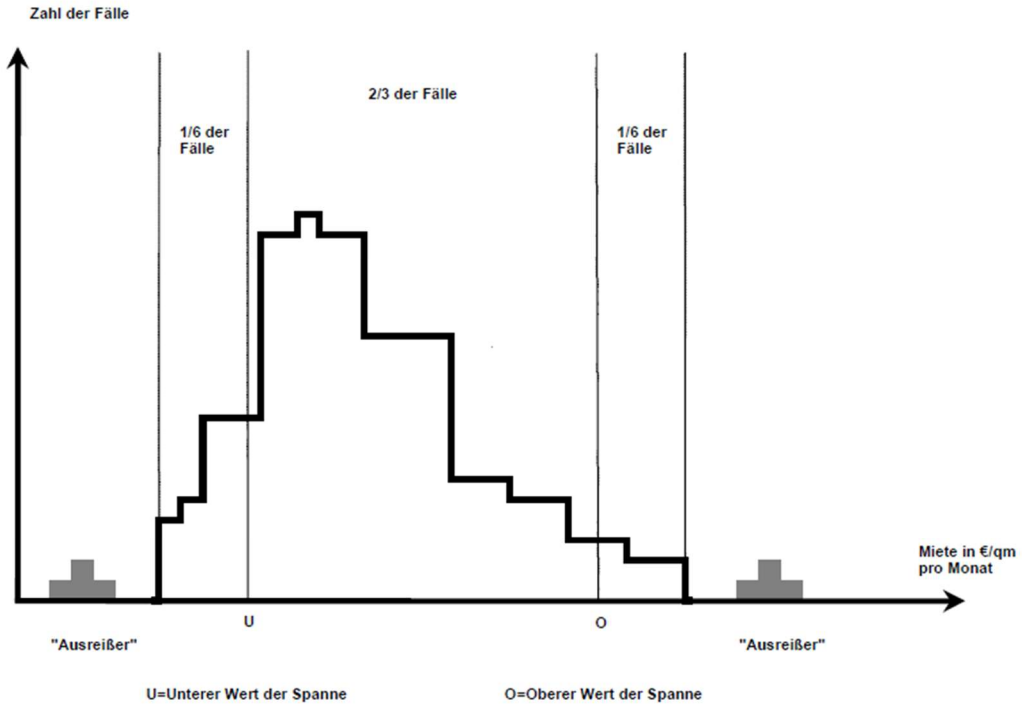
7 Spannenbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete

Im Rahmen des BGB haben die Parteien bei der Vereinbarung von Wohnungsmieten große Freiräume. Vermietungen sind – neben dem sachlichen Bedürfnis nach Wohnraum – auch ein emotionaler Markt, der durch unterschiedliche Lebenssituationen und Prioritäten der Marktteilnehmer beeinflusst ist. Andererseits wird der Markt auch dadurch beeinflusst, dass Angebot und Nachfrage nicht ausgeglichen sind. Die Datenauswertung zeigt also zwangsläufig Mietpreisunterschiede für vermeintlich gleichwertige Wohnungen. Dennoch ergibt sich mit der statistischen Auswertung eine starke Übereinstimmung von Mietwerten – auch bei der merkmalsbezogenen Betrachtung – dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Übersicht über die ortsüblichen Mieten kann durch die in den Tabellen aufgeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Alle Merkmale, die abgefragt wurden und statistisch nachweisbar Einfluss auf den Mietpreis haben, sind jeweils als durchschnittlicher Zu- oder Abschlag enthalten.

Der Mietrechner ist ein Rechenmodell, das sämtliche auswertbaren Wohnwertmerkmale einbezieht. Damit lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete sehr detailliert für unterschiedlichste Wohnungen ermitteln.

Zwangsläufig bleiben Einzelmerkmale oder einige seltene Merkmalskombination dabei unberücksichtigt. Auch subjektive Einflussfaktoren bei der Mietfestlegung führen zu einer Streuung der Marktmieten um die rechnerische ortsübliche Vergleichsmiete. Für die Ermittlung der Spannbreite gibt es zu Tabellenmietspiegeln folgende statistische Empfehlung.



Quelle:

Die Erstellung von Mietspiegeln BBSR-Sonderpublikation

Mietspiegel weisen diese Spanne grundsätzlich aus. Die Spannbreite der vorliegenden Auswertung zeigt Abweichungen von +19% und -18% zur durchschnittlichen ortsüblichen Ver-

gleichsmiete. Mieten, die im Rahmen dieser Spanne liegen, gelten als ortsübliche Vergleichsmieten. Zu- oder Abschläge im Rahmen der Spanne von bis zu +19% bzw. -18% auf die errechnete Nettomiete sind möglich mit Begründung.

Abweichungen nach oben oder unten außerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nur in Ausnahmefällen möglich und zwingend zu begründen.

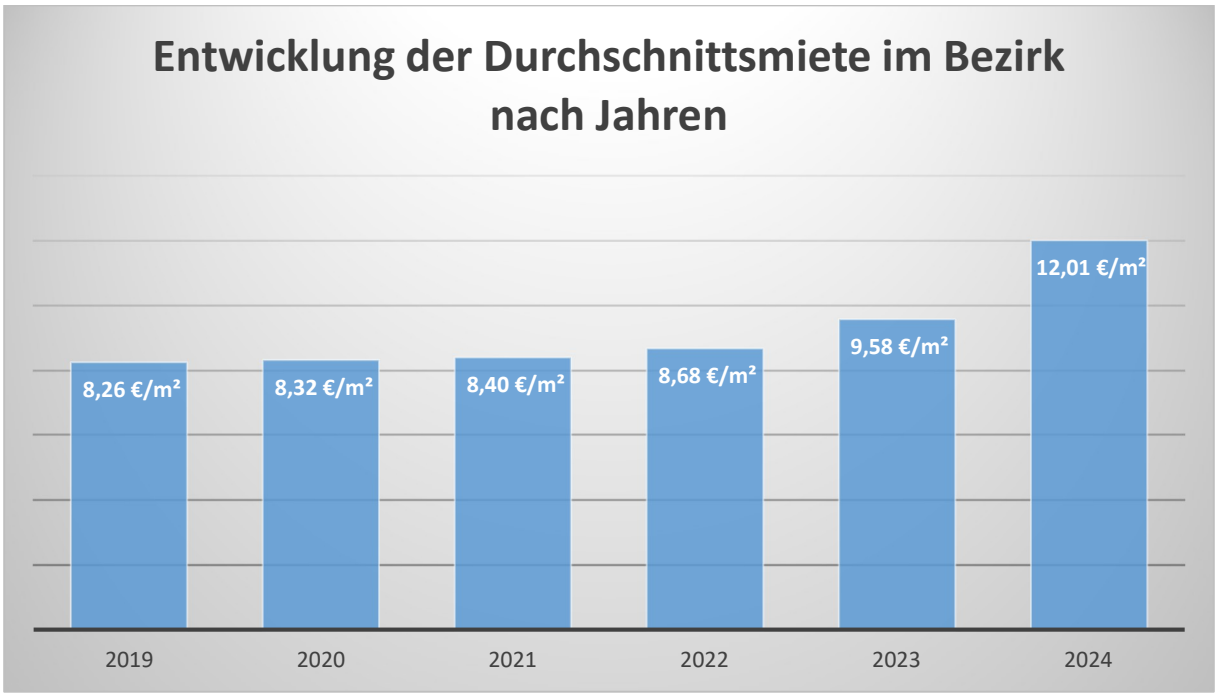
Wohnwertmerkmale, die über die Fragebögen erhoben wurden, in der Auswertung jedoch keinen nachweisbaren Mietpreiseinfluss hatten, können nicht als Begründung für Abweichungen herangezogen werden. Sie sind nachfolgend aufgelistet:

- Baujahr
- Geschosslage (z. B. Erdgeschoss, Souterrain, Dachgeschoss)
- Kellerabteil, kleiner Kellerraum oder Speicherabteil wird als Abstellfläche zur Wohnung mitvermietet
- Zentralheizungen mit unterschiedlichster Energieform
- Energetische Gebäudemerkmale zeigten nur insoweit Einfluss, wie in der Merkmalsgruppe 4 dargestellt.
- Fenster im Bad sowie Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum, Werkstatt oder ähnlich
- Sehr guter Internetanschluss
- Einbauschränke (unabhängig von einer Einbauküche)

Parkplätze sind grundsätzlich mit separatem Mietansatz zu versehen. Sie sind nicht in die Auswertung eingeflossen.

8 Entwicklung der Mieten im Auswertungszeitraum

Gemäß § 558 Abs. 2 BGB wurden Mietverträge aus 6 Jahren bis zum Auswertungsstichtag berücksichtigt, also vom 01.10.2018 bis zum 30.09.2024. Innerhalb dieses Auswertungszeitraums hat sich die Durchschnittsmiete folgendermaßen verändert.



Das Jahr 2018 wurde in der Darstellung ausgeklammert, weil Verträge aus nur drei Monaten einbezogen wurden. In den neun Monaten des Jahres 2024 war die Anzahl an Verträgen so gering, dass der Wert nur bedingt belastbar ist. Für die oben dargestellten Jahre wurde die jeweilige Durchschnittsmiete aus nachfolgend genannter Anzahl an Mietverträgen ermittelt.

2019	2020	2021	2022	2023	2024
42	109	123	193	122	30

Betrachtung der Mietentwicklung unter verschiedenen Aspekten:

- Durch Corona kam es ab Sommer 2020 zu Lieferengpässen und stark steigenden Baupreisen, die sich auf Neubauten und die Investitionen in Bestandsgebäude auswirkten.
- Die Ausgangssperren durch Corona und neue Home Office Möglichkeiten führten zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen mit Freisitzen und einem zusätzlichen Arbeitszimmer.
- Die Immobilienpreise sind bis ins Frühjahr 2022 stark gestiegen als Folge der Niedrigzinsphase.
- Offensichtlich korrelierten die Mieten nicht mit zuvor genannten Entwicklungen, denn bis ins Jahr 2022 sind keine signifikanten Veränderungen an den Mieten festzustellen.
- Höhere Bauzinsen seit dem Sommer 2022 haben nachweislich dazu geführt, dass zahlreiche Kaufinteressenten nicht mehr die finanziellen Möglichkeiten zum Kauf zur Verfügung stehen und sie haben sich stattdessen auf dem Mietmarkt neu orientiert.
- Deutliche Mietsteigerungen sind erst von 2022 zu 2023 messbar. Der Anstieg zu 2024 ist statistisch aufgrund der geringen Vertragszahl nur bedingt belastbar. Zudem handelt es sich bei den eingeflossenen Verträgen aus dem Jahr 2024 überwiegend um Neuvermietungen.
- Ein Zusammenhang zur Inflation und dem Bewusstsein von Preissteigerungen im Alltag kann im Zusammenhang zu Mietpreissteigerungen stehen.

9 Anlagen

9.1 Anlage 1 - Straßenliste zum Lagemerkmal 2.1

(In Klammern sind relevante Hausnummern angegeben, wenn die jeweilige Straße nur teilweise einen Zuschlag erhält)

Brühl	▪ Albert-Einstein-Straße ▪ Dourtengaweg ▪ Georg-Christians-Straße ▪ Germaniastraße (22-22p) ▪ Gustav-Hertz-Straße ▪ Humboldtstr. 4,6,8,10 ▪ Josef-Helffrich-Straße ▪ Julia-Lanz-Straße ▪ Käthe-Paulus-Straße ▪ Leibnizstraße 2-10a (nur gerade) ▪ Mannheimer Landstraße (19, 21) ▪ Max-Hartmann-Straße ▪ Max-Planck-Straße ▪ Otto-Hahn-Straße ▪ Robert-Koch-Straße ▪ Stadion-Anlage ▪ Weixdorfer Ring
Eppelheim	▪ Anne-Frank-Straße ▪ Carl-Goerdeler-Straße ▪ Elisabeth-von-Thadden-Straße ▪ Erich-Veith-Straße (6/1 bis 6/3, 8/1 bis 8/4, 10/1 bis 10/3, 12/1 bis 12/6, 14/1 bis 14/4, 16/1, 16/2) ▪ Geschwister-Scholl-Straße ▪ Greifswalder Straße (6, 8, 8/1, 8/2) ▪ Hauptstraße (74) ▪ Heinrich-Schwegler-Straße (2) ▪ Hintere Lisgewann ▪ Johanna-Kirchner-Straße ▪ Julius-Leber-Straße ▪ Karl-Metz-Straße (3, 5) ▪ Lothar-Wiegand-Ring ▪ Otto-Hahn-Straße 2/1-2/9 ▪ Schläuchenweg 1 -151 (nur ungerade) ▪ Schwester-Felixina-Straße
Hockenheim	▪ Albert-Schweitzer-Straße ▪ Am Aquadrom ▪ Arndtstraße ▪ Arthur-Geiß-Straße ▪ Ayrton-Senna-Straße ▪ Biblisweg ▪ Bodelschwinghstraße

	▪ Dr.-Gördeler-Allee (1, 3) ▪ Edith-Stein-Straße ▪ Friedrich-Fröbel-Straße ▪ Georg-Meier-Straße ▪ Heiner-Fleischmann-Straße ▪ Herderstraße (gerade Hausnr.ab 2 und ungerade Hausnr. ab 9) ▪ Hermann-Böhm-Straße ▪ Hermann-Paul-Müller-Straße ▪ Jim-Clark-Straße ▪ Jochen-Rindt-Straße ▪ Kantstraße (2, 2/1, 2/2) ▪ Karletweg ▪ Kettelerstraße ▪ Kolpingstraße ▪ Ludwig-Grein-Straße (2, 4, 6, 8) ▪ Lußheimer Straße ▪ Martin-Luther-Straße ▪ Max-Reger-Straße ▪ Neugärtenring ▪ Tom-Bullus-Straße ▪ Wasserturmallee (ab 44) ▪ Werner-Haas-Straße ▪ Wilhelm-Herz-Straße
Ketsch	▪ Altrheinbogen ▪ Brühler Straße 20, Brühler Str. 20/1 ▪ Buchenweg ▪ Falkenweg ▪ Friedhofweg 3, 5, 7, 9 ▪ Hartholzaue ▪ Karl-Marx-Str. 1, 1/1 ▪ Kastanienweg ▪ Krokusweg ▪ Leinpfad ▪ Weichholzaue ▪ Weidenweg ▪ Wildrebenweg
Neulußheim	▪ Allmendweg ▪ An der Alten Schule 1, 2, 3, 4 ▪ Badenweg ▪ Bürgermeister-Ewald-Butz-Straße ▪ Im Pfarrgarten ▪ Kraichgauweg ▪ Kurpfalzweg ▪ Odenwaldweg ▪ Reilinger Straße ▪ Sankt Leoner-Straße 14, 16, 18 ▪ Schwarzwaldweg ▪ Zeppelinstraße (ab 5 bis 49 – nur ungerade Hausnummern)

Oftersheim	▪ Alfred-Delp-Straße ▪ Am Bahnhof ▪ Astrid-Lindgren-Straße ▪ Bertolt-Brecht-Straße ▪ Carl-Goerdeler-Straße ▪ Erich-Kästner-Straße ▪ Ernst-Barlach-Straße ▪ Franz-Liszt-Straße ▪ Geschwister-Scholl-Straße ▪ Gustav-Heinemann-Straße ▪ Gustav-Mahler-Straße ▪ Gustav-Struve-Straße ▪ Heinrich-Böll-Straße ▪ Heinrich-Heine-Straße ▪ Hermann-Hesse-Straße ▪ Hilde-Domin-Straße ▪ Jochen-Klepper-Straße ▪ Karl-Jaspers-Straße ▪ Käthe-Kollwitz-Straße ▪ Konrad-Adenauer-Straße ▪ Lessingstraße (alle geraden Hausnummern, ungerade ab 11) ▪ Ludwig-Erhard-Straße ▪ Luise-Rinser-Straße ▪ Neubebauung Dietzengässel / -Bismarckstraße ▪ Reinhold-Frank-Straße ▪ Richthofenstraße (14, 16, 18, 20, 22, 24) ▪ Willy-Brandt-Straße
Plankstadt	▪ Bertha-Benz-Straße ▪ Konrad-Adenauer-Ring ▪ Kurpfalzring (22, 24, 26, 28, 30, 32) ▪ Lorscher Straße (20, 22), - 32 ▪ Schönauer Straße (6, 8) ▪ Schwetzinger Straße (81, 83) ▪ Westende ungerade von 37 bis 101, alle geraden Hausnummern
Reilingen	▪ Am Feldrain ▪ Hertenweg (ohne Nr. 2) ▪ Kornblumenweg ▪ Mezzagoring ▪ Sandblattweg
Schwetzingen	▪ Albert-Schweitzer-Straße ▪ Alter Schälzigweg ▪ Anselm-Feuerbach-Straße ▪ Augustastraße (6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h) ▪ August-Neuhaus-Straße (ohne Nr. 1 und 2) ▪ Beethovenstraße ▪ Bodelschwinghstraße ▪ Carl-Theodor-Straße ▪ Clementine-Bassermann-Straße ▪ Dreikönigstraße

	▪ Eichendorffstraße ▪ Fredericksburger Straße ▪ Friedrich-Ebert-Straße 1, 1/1 ▪ Friedrichstraße (6, 8, 10, 12, 12a) ▪ Hans-Thoma-Straße ▪ Helmholtzstraße ▪ Hoher Weg ▪ Karlsruher Straße (5, 7, 7a) ▪ Keplerstraße ▪ Kolpingstraße (ungerade ab 7, gerade ab 6) ▪ Königsäcker ▪ Kurfürstenstraße (22a, 24, 26 ,28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 46a, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 57, 59, 61, 63) ▪ Kurpfalzring (siehe auch Plankstadt) ▪ Lessingstraße (33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44) ▪ Mannheimer Straße (64, 66, 68, 68 b) ▪ Marstallstraße (33, 33a, 33b, 33c, 33d) ▪ Mittelgewann ▪ Mozartstraße ▪ Odenwaldring Nr. 7 ▪ Pfaudlerstraße (ohne 2 und 4) ▪ Richard-Wagner-Straße ▪ Rosenweg ▪ Sauerbruchstraße ▪ Schälzigweg ▪ Schillerstraße ▪ Schloßplatz ▪ Schloßstraße ▪ Semmelweisstraße ▪ Silcherstraße ▪ Sternallee ▪ Teichgewann ▪ Uhlandstraße ▪ Wiesenblättchen

9.2 Anlage 2 – rechtliche Rahmenbedingungen

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für die vorliegende Auswertung zu beachten waren, sind nur auszugsweise als Anlage aufgenommen worden. Sie sind nur insoweit eingefügt, wie sie für die Anwendung der Mietübersicht relevant sein könnten.

Stand dieser Kopien der Texte ist der 24.03.2025. Sie wurden aus den aktuellen Versionen der Gesetze aus dem Internet entnommen und können auf verschiedenen Plattformen jederzeit online eingesehen werden.

9.2.1 Bürgerliches Gesetzbuch

Das Mietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB vom 18.08.1896, zuletzt geändert am 23.10.2024, geregelt. Auch die Möglichkeiten einer Mieterhöhung sind dort enthalten. Relevante §§ sind nachfolgend aufgeführt.

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder 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 Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

<u>Hinweise dazu:</u>

Auskünfte aus der Mietdatenbank erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus Datenschutzgründen nicht, auch nicht in anonymisierter Form zu Vergleichswohnungen.

Die vorliegende Mietübersicht kann hilfsweise herangezogen werden. Mit der Anerkennung des jeweiligen Gemeinderats wird sie für die Gemeinde zum Mietspiegel. Auskünfte zur Anerkennung erteilt die jeweilige Gemeindeverwaltung oder die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

9.2.2 Mietspiegelverordnung

Wie zuvor aus dem BGB zitiert, enthält das BGB auch den rechtlichen Rahmen für Mietspiegel. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Mit der Reform des Mietspiegelrechtes, bestehend aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), wurde ein neuer Rechtsrahmen geschaffen. Durch die Mietspiegelreform wurde die Erstellung von Mietspiegeln nunmehr erstmals für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend. Die Mietspiegelverordnung sorgt für eine höhere Rechtssicherheit, da hierdurch deutlicher klargestellt ist, was die Mindestanforderungen an einen Mietspiegel sind.

Die **Mietspiegelverordnung (MsV)**, die am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, dient der Vereinheitlichung und Verbesserung der Qualität von Mietspiegeln in Deutschland. Sie legt fest, nach welchen Methoden und Standards Mietspiegel zu erstellen sind. Die Verordnung ist Teil des Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes und soll die Vergleichbarkeit und Transparenz verbessern.

9.2.3 Gesetz über die Zuständigkeit für Mietspiegel für Baden-Württemberg

Mit diesem Gesetz (Mietspiegel-ZuG), in Kraft getreten am 01.07.2022, ist die Zuständigkeit zur Erstellung und Pflege von Mietspiegeln in Baden-Württemberg den Gemeinden in Baden-Württemberg zugewiesen.

9.2.4 Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln

Die Broschüre „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ stellt alle Phasen der Mietspiegelerstellung dar und gibt konkrete Hinweise insbesondere zur Datenerhebung und -auswertung. Indem sie methodisch abgesicherte Vorgehensweisen vorstellt, erleichtert sie die Planung und Durchführung der Erstellung von Mietspiegeln.

Herausgeber ist das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Die Broschüre wurde 2024 in aktualisierter Form veröffentlicht.

9.2.5 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

Wohnflächenverordnung WoFlV (gültig ab 01.01.2004)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(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 oder dem Wohnheim 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 Meter 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 einer 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.

9.3 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GuAVO BW	Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
LBO BW	Landesbauordnung (Baden-Württemberg)
MsV	Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung)
StGB	Strafgesetzbuch
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
z. B.	zum Beispiel
ggf.	gegebenenfalls
usw.	und so weiter
etc.	et cetera
U-Wert	Der U-Wert, auch Wärmedurchgangskoeffizient oder Wärmedurchlässigkeit genannt, gibt den stündlichen Wärmestrom durch ein Bauteil von warmer zu kalter Seite an. Je niedriger der U-Wert ausfällt, desto besser ist die Dämmwirkung. Der U-Wert kann für Baustoffe und für Bauteile als Kombination von Baustoffen angegeben werden. Beispiele für Fensterqualitäten: Fenster mit Einglasscheiben: U-Wert von 5,2 W/(m²·K) Unbeschichtete Fenster mit Isolierglas: U-Wert von 2,7 W/(m²·K) Doppelverglasung: U-Wert von 1,5 W/(m²·K) Fenster mit Wärmeschutzverglasung: U-Wert von 1,2 W/(m²·K) Niedrigenergiehausfenster: U-Wert ≤ 1,1 W/(m²·K) Dreifach verglaste Fenster mit moderner Wärmeschutzverglasung: U-Wert von 0,6 bis 0,9 W/(m²·K)