



die kreisstadt des hohenlohekreises

künzelsau

Qualifizierter Mietspiegel für Künzelsau



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Bürgermeisters	3
2	Allgemeine Hinweise	4
2.1	Mietspiegelerstellung 2023/2024 und Fortschreibung 2025/2026	4
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	4
2.3	Geltungsbereich	5
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	5
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	6
3	Anwendung des Mietspiegels	7
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	7
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	8
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
3.4	Mietpreisspannen	12
4	Anwendungsbeispiel	13
5	Information und Beratung	14

1 Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Künzelsauerinnen und Künzelsauer,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Stadtverwaltung tragen wir Verantwortung für das Wohlergehen unserer Einwohnerinnen und Einwohner. Zum lebenswerten Umfeld einer Stadt gehört daher vor allem, dass sich die Menschen das Leben leisten können. Die in der Tabelle 1 ausgewiesene Nettomiete pro Quadratmeter entlang der Wohnfläche und des Baujahres erhöht sich demnach um 4,28 Prozent gegenüber den Werten des bisherigen Mietspiegels.

Um die Höhe der zu bezahlenden Mietpreise in Künzelsau besser einordnen und gleichzeitig eine ortsübliche Vergleichsmiete definieren zu können, dient ein qualifizierter Mietspiegel als zuverlässige Basis und Instrument. An diesen werden daher entsprechend erhöhte Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der wissenschaftlichen Grundsätze muss er von der jeweiligen Kommune selbst und von den Interessensvertretenden der Mietenden und Vermietenden gleichermaßen anerkannt werden.

Sinn und Zweck eines solchen gemeinsamen Mietspiegels ist es somit, eine möglichst große Transparenz für den Mietwohnungsmarkt herzustellen und damit sowohl Mietenden als auch Vermietenden eine ausgewogene Orientierungshilfe und Verlässlichkeit über Miethöhen zu geben.

Der Mietspiegel wird daher zum 1. März 2026 fortgeschrieben, gilt für zwei Jahre und ist ab sofort auf der Homepage der Stadtverwaltung Künzelsau verfügbar. Als besonderen Service steht Ihnen dort zudem ein kostenfreier Online-Rechner zur Verfügung. Mit diesem Tool können Sie schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ermitteln. Sowohl den Mietspiegel als auch den Online-Rechner finden Sie unter www.kuenzelsau.de.

Ich wünsche allen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern, dass der Mietspiegel zu einem guten und konfliktfreien Miteinander beiträgt. Mein herzlicher Dank gilt allen, die an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben.

Herzliche Grüße

Ihr

Stefan Neumann



Künzelsau, im Februar 2026

2 Allgemeine Hinweise

2.1 Mietspiegelerstellung 2023/2024 und Fortschreibung 2025/2026

Der Mietspiegel 2023/2024 wurde im Auftrag der Stadt Künzelsau auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 558 Datensätzen, die im Zeitraum April bis Juli 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

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

Der Mietspiegel 2025/2026 wurde per Anwendung des Verbraucherpreisindex für Gesamtdeutschland an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Die Fortschreibung 2025/2026 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Künzelsau gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 7,97 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Der Mietspiegel (Fortschreibung) wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Künzelsau am 10. Februar 2026 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. März 2026 in Kraft und gilt bis zum 28. Februar 2028.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

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

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

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

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.3 Geltungsbereich

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt;
- Wohnungen, bei denen ein Untermietverhältnis vorliegt.

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

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

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

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

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

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

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

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 4).

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

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

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 4.

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

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1945	1946- 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2018	2019 - 2023
25 - < 30	10,94	9,55	8,72	9,97	10,65	12,35	13,82	15,20	16,42
30 - < 40	9,30	8,22	7,56	8,54	9,07	10,41	11,55	12,64	13,59
40 - < 45	8,40	7,51	6,98	7,78	8,22	9,31	10,25	11,15	11,93
45 - < 50	8,04	7,24	6,76	7,48	7,86	8,84	9,69	10,49	11,18
50 - < 55	7,78	7,06	6,63	7,28	7,62	8,51	9,27	10,00	10,63
55 - < 60	7,61	6,95	6,56	7,14	7,47	8,28	8,97	9,63	10,21
60 - < 70	7,46	6,87	6,52	7,05	7,33	8,04	8,66	9,24	9,75
70 - < 80	7,36	6,85	6,56	7,01	7,25	7,87	8,40	8,91	9,34
80 - < 90	7,34	6,89	6,62	7,03	7,24	7,79	8,26	8,70	9,08
90 - < 115	7,34	6,98	6,76	7,09	7,27	7,72	8,10	8,48	8,79
115 - < 130	7,31	7,00	6,82	7,09	7,24	7,61	7,94	8,25	8,51
130 - 150	7,16	6,89	6,74	6,98	7,10	7,44	7,72	7,99	8,22

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

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 4.

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

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Sanierung/Modernisierung:				
Hinweis: Es handelt sich um bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führen				
Vollsanierung, durchgeführt seit 2013				
Hinweis: mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Sanierungszeitpunkt				
Vollsanierung der Wohnung/Gebäude mit Baujahr vor 1990	9			
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013				
Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt Baujahr vor 1990				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen:	7			
<ul style="list-style-type: none"> • Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert • Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert • Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert • Schallschutz eingebaut • Fußböden erneuert • Fenster-/Rahmenerneuerung • Einbauküche vollständig erneuert • Innen- und Wohnungstüren erneuert² • Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert 				

² Definition Innentür: Tür in einem Gebäude, die nicht ins Freie führt.

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<ul style="list-style-type: none"> • barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche) • Grundriss verbessert • Dachsanierung • Fassadensanierung 				
Fehlende Modernisierungen seit 2013				
Hinweis: Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten, neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt				
keinerlei Modernisierung/Sanierung durchgeführt bei Baujahren vor 1980		8		
Ausstattung und Beschaffenheit				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
gehobene Sanitärausstattung: Summe der Punkte aus Tabelle 3 beträgt mindestens 4	7			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt. Hinweis: Dazu zählen insbesondere Herd/Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	8			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei ³ , stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	4			
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	3			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Stockwerken	5			
Energiebedarfsklasse lt. Energiebedarfsausweis für die Wohnung bzw. das Gebäude in welcher sich die Wohnung befindet A+, A, B (bis 75kWh/m ² a)	7			
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m ² Grundfläche)	3			
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		2		
dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u. ä.)		4		
Wohnung ist überwiegend mit Teppich-,PVC- oder Linoleumboden ausgestattet welcher vor dem Jahr 2000 verlegt wurde		4		
keine Glasfaseranbindung vorhanden		3		
Fenster überwiegend einfach verglast		2		
Lage				
Hauptwohnräume liegen in Richtung einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen)	1			
geschlossene Bebauung (z.B. Innenstadt/Altstadt)	1			

³ Schwellen bis max. 4cm Höhe

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
fußläufige Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m ²) über 1000m		1		
fußläufige Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) über 500m		1		
fußläufige Erreichbarkeit: Nächste Haltestelle von öffentlichem Personennahverkehr (mit mind. stündlicher Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr) über 500m		1		
Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)		1		
überwiegend schlecht belichtete Wohnräume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)		1		
	Punktsumme der Zuschläge:			
	Punktsumme der Abschläge:			

Tabelle 3: Merkmale der Sanitärausstattung

Merkmal	Punktwert
zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden	1
zweites WC/Gäste-WC vorhanden	1
Badewanne	1
separate Einzeldusche	1
Fußbodenheizung	1
WC im Badezimmer Hinweis: trifft nur zu, wenn die Wohnung ein einziges Badezimmer aufweist, wo das WC im Badezimmer vorhanden ist.	-1
Boden ist gefliest	1
Wände sind halbhoch gefliest oder Wände sind raumhoch gefliest	1
kein Fenster im Bad	-1
Belüftung(sanlage)	1
keine Fliesen im Nassbereich	-1
separater WC-Raum vorhanden	1
Handtuchheizkörper	1
zweites Waschbecken	1

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 4 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Baujahres in Euro/m ²			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge =	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 4. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

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

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

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

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.kuenzelsau.de/mietspiegel.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 4 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Künzelsau im Schnitt auf \pm **22 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile E).

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

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

Tabelle 5: nicht-signifikante Wohnwertmerkmale

▪ Terrasse oder Dachterrasse
▪ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
▪ Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein (Nicht gemeint sind Grün- und Rasenflächen)
▪ Lage und Richtung der Haupträume: Hauptverkehrsstraße (hohes Verkehrsaufkommen), Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen), Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
▪ fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 500m, 500-1.000m, über 1.000m
▪ Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet
▪ offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grünflächen)
▪ naturnahe Lage (Wohnung größtenteils umgeben von Wald, Wiesen, Feldern)
▪ Lärmbelästigung durch Straßenlärm ist sehr gering, mittel, hoch, sehr hoch
▪ Lärmbelästigung durch Bahnverkehr ist sehr gering

Diese Wohnwertmerkmale lt. Fragebogen zur Primärdatenerhebung können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nicht herangezogen werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,03 Euro/m ²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	9	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	4	
		Balkon (mind. 2 m ² Grundfläche)	3	
		weder Keller- noch Dachspeicheranteil		2
	Lage	Bushaltestelle 1,2km entfernt		1
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			16	3

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
						7,03
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		16	–	3	=	13
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		7,03	x	13	: 100 =	0,91
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		7,03	±	0,91	=	7,94
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		7,94	x	84	=	666,96

5 Information und Beratung

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.kuenzelsau.de/mietspiegel.

Herausgeberin:

Stadt Künzelsau, Stuttgarter Straße 7, 74653 Künzelsau

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Künzelsau. Alle Rechte vorbehalten.