



Der qualifizierte Mietspiegel 2022 der Stadt Nürtingen

gültig vom 01.11.2022 bis 31.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Grußwort des Oberbürgermeisters	3
2	Allgemeine Informationen	4
2.1	Mietspiegelerstellung 2020 und Fortschreibung 2022	4
2.2	Funktion des Mietspiegels	4
2.3	Nettomiete, Nebenkosten und (Teil-)Inklusivmieten	5
3	Anwendung des Mietspiegels	6
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter	6
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	7
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
3.4	Mietpreisspannen	11
4	Anwendungsbeispiel	13
5	Information und Beratung	14
6	Impressum	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr*	7
Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen	8
Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
Tabelle 4: nicht signifikante Wohnwertmerkmale	11
Tabelle 5: Beispielwerte für Tabellen 1 und 2	13
Tabelle 6: Berechnungsschema mit Beispielwerten	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Innenstadtzone Nürtingen	9
---------------------------------------	---

1 Grußwort des Oberbürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Nürtingen ist beliebter denn je: Die attraktive Lage am Neckar und die Nähe zum Albrauf, die Aussicht auf einen baldigen S-Bahn-Anschluss, das vielfältige Kulturangebot und ein reges Vereinsleben werten unsere Stadt auf. Das bedeutet aber auch: Wohnraum wird knapper. Hinzu kommen die Herausforderungen bei der Aufnahme von Menschen aus den Kriegsgebieten der Ukraine sowie weiteren Krisengebieten, denen wir in Nürtingen einen sicheren Zufluchtsort bieten. Steigende Energiepreise und die Inflation, verteuern das Wohnen leider zusätzlich.

In Nürtingen setzen wir derzeit einige Wohnbauprojekte um und planen weitere. Diese werden den Markt hoffentlich mittelfristig entspannen. In nächster Zeit spüren wir dies allerdings noch nicht. Umso wichtiger ist es, auf dem Wohnungsmarkt Transparenz und somit Fairness zu schaffen – damit Wohnen in Nürtingen auch weiterhin bezahlbar bleibt.

Für diese Transparenz sorgt der qualifizierte Mietspiegel, der die ortsüblichen Vergleichsmieten zuverlässig abbildet. In Nürtingen wird er künftig als Entscheidungsgrundlage für die Sozialquote im Geschosswohnungsbau für alle neuen Baugebiete herangezogen und bietet generell Rechtssicherheit für Mieter wie auch Vermieter.

Der neue qualifizierte Mietspiegel tritt zum 01.11.2022 in Kraft. Er wurde erstmals im Jahr 2020 von der Stadt Nürtingen in Zusammenarbeit mit der Stadt Aichtal und den Gemeinden Frickenhausen und Wolfschlugen erstellt. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg unterstützt das Kooperationsprojekt mit Fördergeldern. Die Daten wurden aktualisiert und nun steht Ihnen die zweite Auflage kostenfrei zur Verfügung.

Den Nürtinger Mietspiegel finden Sie online auf der städtischen Homepage unter www.nuertingen.de/mietspiegel. Als besonderen Service können Sie dort einen Online-Rechner nutzen, mit dem Sie einfach und schnell die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung im Nürtinger Stadtgebiet ermitteln können.

Ich bedanke mich ganz herzlich bei allen, die dazu beigetragen haben, dass dieser qualifizierte Mietspiegel auf den aktuellen Stand gebracht wurde und hoffe, dass dieser zu einem guten und konfliktfreien Miteinander zwischen Mietern und Vermietern beiträgt.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Anwendung des Mietspiegels.

Herzlichst,
Ihr

Dr. Johannes Fridrich

2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2020 und Fortschreibung 2022

Die Stadt Nürtingen hat erstmals auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage einen qualifizierten Mietspiegel erstellt. Im Zeitraum April bis Mai 2020 wurde die schriftliche Datenerhebung bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durchgeführt. Die Mietspiegelerstellung erfolgte in Kooperation mit den Kommunen Aichtal, Frickenhausen und Wolfschlugen, für die jeweils ein eigener Mietspiegel erarbeitet wurde.

An der Erstellung des Mietspiegels 2020 hat ein Arbeitskreis, bestehend aus folgenden Wohnungsexperten, mitgewirkt:

- Gutachterausschuss der Stadt Nürtingen
- Vertreter der 3 anderen Kommunen
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e.V. Nürtingen und Umgebung
- Deutschen Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.
- Siedlungsbau Neckar-Fils, Bau- und Wohnungsgenossenschaft eG
- Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
- Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen, ImmobilienCenter Nürtingen
- Volksbank Kirchheim-Nürtingen eG, ImmobilienCenter Nürtingen

Der Mietspiegel wurde 2022 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2020 sowie seine Fortschreibung 2022 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietspiegel wurde von den Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt und gilt ab November 2022.

2.2 Funktion des Mietspiegels

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

Die Stadt Nürtingen gehört gemäß der Mietpreisbegrenzungsverordnung BW (MietBVGVO BW) vom 26. Mai 2020 zu den Städten in Baden-Württemberg, in denen die Mietpreisbremse zur Anwendung kommt. Bei der Wiedervermietung einer Wohnung sind dann die dort beschriebenen Regelungen zur Mietpreisbegrenzung zu berücksichtigen.

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 35 m² und 135 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen und Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen)
- Notunterkünfte für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf.

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

- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

2.3 Nettomiete, Nebenkosten und (Teil-)Inklusivmieten

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Umgangssprachlich ist die Nettomiete die reine Kaltmiete ohne Nebenkosten.

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.

Grundsätzlich sind die Mieten für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen ebenfalls nicht in der Nettomiete enthalten. Selbige Bereinigungen gelten auch bei (Teil-)Inklusivmieten.

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

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

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

Dieser Mietspiegel gilt nur im Wohnflächenbereich zwischen 35 m² und 135m². Der Mittelwert der Nettokaltmieten über alle Wohnwertmerkmale hinweg, für Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner als 35m² beträgt 10,92 Euro/m² und für Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 135m² beträgt dieser Mittelwert 9,16 Euro/m². Diese Information ist jedoch nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie dient als Orientierungshilfe. Die Häufigkeiten für eine wissenschaftlich/statistische Aussage waren zu gering.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr*

		Baujahr*											
		bis 1918	1918 bis 1948	1949 bis 1958	1959 bis 1969	1970 bis 1977	1978 bis 1984	1985 bis 1995	1996 bis 2000	2001 bis 2004	2005 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2022
Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²												
35 - < 40	8,55	8,37	8,43	8,60	8,83	9,06	9,41	9,77	10,00	10,28	10,61	10,93	
40 - < 50	8,28	8,10	8,16	8,32	8,54	8,77	9,11	9,46	9,68	9,96	10,27	10,58	
50 - < 60	8,04	7,86	7,92	8,08	8,29	8,52	8,84	9,19	9,40	9,66	9,97	10,27	
60 - < 70	7,90	7,73	7,79	7,94	8,15	8,37	8,68	9,02	9,23	9,50	9,79	10,09	
70 - < 80	7,81	7,64	7,70	7,85	8,06	8,28	8,60	8,94	9,14	9,40	9,69	9,99	
80 - < 90	7,78	7,60	7,67	7,81	8,02	8,24	8,55	8,88	9,09	9,34	9,64	9,93	
90 - < 100	7,75	7,59	7,64	7,80	8,01	8,22	8,53	8,86	9,08	9,32	9,63	9,91	
100 - < 120	7,76	7,60	7,66	7,81	8,02	8,24	8,54	8,88	9,09	9,34	9,64	9,93	
120 - 135	7,81	7,64	7,70	7,85	8,06	8,28	8,60	8,94	9,14	9,40	9,69	9,99	

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

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

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

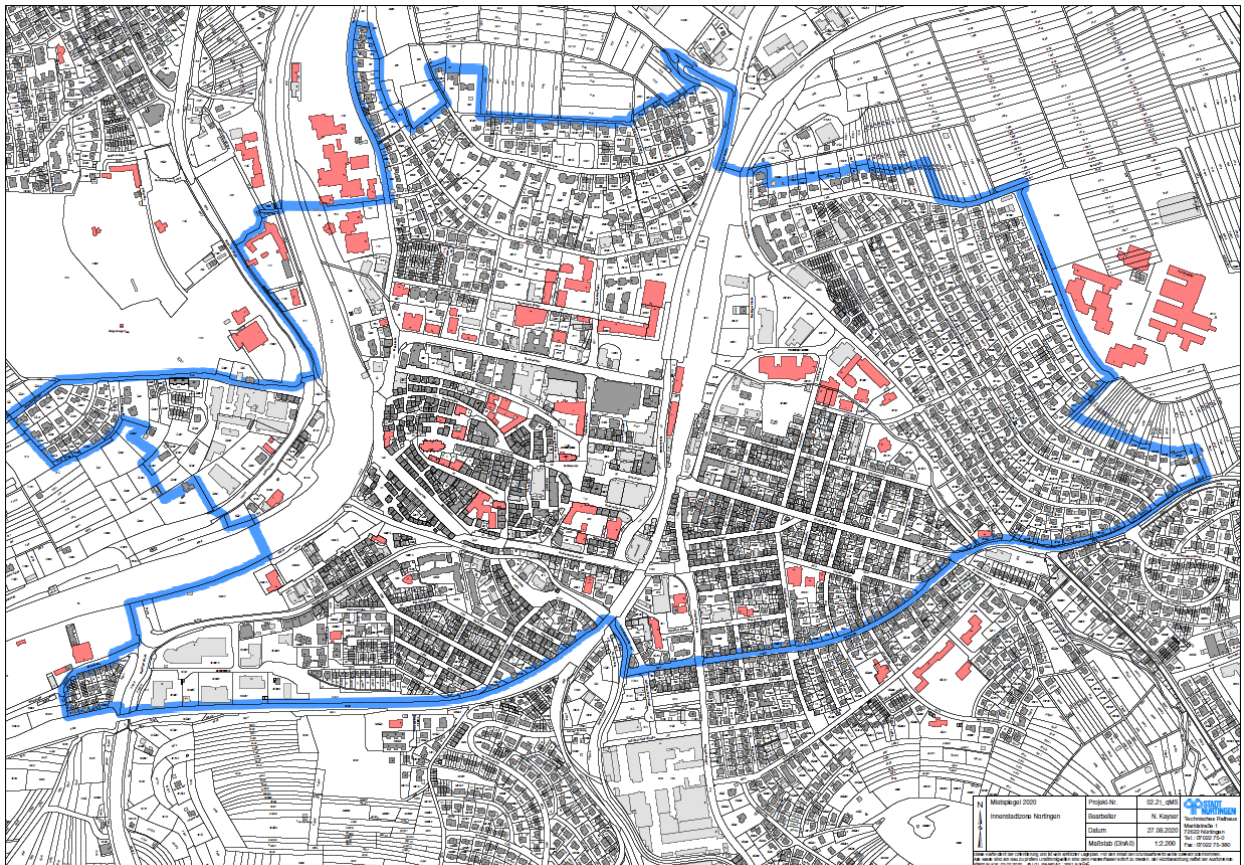
Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

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

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Abwertende Merkmale nach Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Einliegerwohnung		6		
keine Einbauküche oder Kochnische in Mehrfamilienhäusern vorhanden		5		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Gebäudetyp ist ein freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte/Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	5			
Fußboden: überwiegend einer der folgenden Fußböden verbaut: Parkettboden, Laminatboden, Fliesen, Vinyl-Design-Boden	7			
Sanitärausstattung:				
separate Einzelduschkabine	2			
separater WC-Raum vorhanden	2			
Handtuchheizkörper	2			
Fenster im Bad	2			
weitere Ausstattungsmerkmale:				
Gegen- und/oder Videosprechanlage vorhanden	2			
Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden (Fahrrad-)Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum)	2			
besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z.B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)	2			
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2000				
Mindestens fünf der genannten Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1989, vorgenommen seit 2000:	6			
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert				
Fußböden überwiegend erneuert				
Barriere geminderte Ausstattungsmerkmale				
Innen- und Wohnungstüren erneuert				
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert				
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster				
Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.)				
Elektroinstallation erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt)				
Dämmung der Außenwand				
Dämmung Dach/oberste Geschossdecke				
Dämmung Kellerdecke				
(Tritt-)Schallschutz eingebaut				
positive Wohnlagekriterien				
Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)		4		
Innenstadtwohnlage Nürtingen (siehe dazu Abbildung 1: „Innenstadtzone Nürtingen“)	4			
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

Abbildung 1: Innenstadtzone Nürtingen



Liegt das Gebäude bzw. die Wohnung innerhalb der blauen Innenstadtzone, dann trifft das Wohnlagekriterium „Innenstadtwohnlage Nürtingen“ zu und der Zuschlag mit dem entsprechenden Punktwert kann übertragen werden.

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basismiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr 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 Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

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

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basismiete (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 Basismiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basismiete (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-Mietspiegelrechner unter www.nuertingen.de/mietspiegel.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Nürtingen im Schnitt auf $\pm 18\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

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

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

Tabelle 4: nicht signifikante Wohnwertmerkmale

Nicht signifikante Wohnwertmerkmale
Dachgeschosswohnung
Maisonette/Galerie (Whg. erstreckt sich über zwei Etagen)
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe vorhanden (Kachelofen, offener Kamin, Schwebenofen)
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden
Art der Warmwasserversorgung erfolgt <ol style="list-style-type: none"> 1. zentral über Heizung 2. dezentral über Wärmetauscher-Station in Wohnung 3. Solarunterstützung 4. dezentral über Durchlauferhitzer in Wohnung 5. Boiler
Balkon/Loggia/Terrasse
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar)
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)
Breitbandinternet vorhanden (mind. 2 MB/sec downloadrate)
Einzelner Garagenplatz
Überdachter Stellplatz (Carport)
Stellplatz in Tiefgarage
offener PKW-Stellplatz
ausschließlich eigener Gartennutzung

gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien
Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum
außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum etc.)
Aufzug
Fahrradraum
Untergeschoss/Souterrain
Hanggeschoss
große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100m Entfernung
Hauptwohnräume sind überwiegend hangseitig ausgerichtet und/oder schlecht belichtet
unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf
Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmittel mit mind. 30 minütiger Taktung
Grünanlage, Park, Wald
Kindergarten oder Grundschule
Medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Hausarzt, Apotheke)
Freizeiteinrichtung
Straßen-/Bahnärmpegel
Industrielärmpegel
Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert.

Tabelle 5: Beispielwerte für Tabellen 1 und 2

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche und Baujahr	84 m ² , 1980	8,24 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Art und Ausstattung der Wohnung	Einliegerwohnung		6
		separate Einzelduschkabine	2	
		Fenster im Bad Gegensprechanlage vorhanden	2	
	Modernisierungsmaßnahmen	---	--	--
	Wohnlagekriterien	Innenstadtwohnlage Nürtingen	4	--
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge :			10	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete.

Tabelle 6: Berechnungsschema mit Beispielwerten

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basismiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
						8,24
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	Ergebnis B	
		10	–	6	4	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C	
		8,24	x	4	: 100 =	0,33
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C	Ergebnis D	
		8,24	±	0,33	8,57	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E	
		8,57	x	84	=	719,88

5 Information und Beratung

Stadt Nürtingen

Marktstraße 7

72622 Nürtingen

Telefon: 07022 75-0

E-Mail: stadt@nuertingen.de

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-Mietspiegelrechner sowie den Mietspiegel als PDF Download finden Sie unter www.nuertingen.de/mietspiegel.

Beratung für Ihre Mitglieder bieten:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e.V. Nürtingen und Umgebung
- Deutschen Mieterbund Esslingen-Göppingen e.V.

6 Impressum

Herausgeberin:

Stadt Nürtingen, Marktstraße 7, 72622 Nürtingen

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

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