

Lage	Baujahr	Altbau bis 1948						1949 - 1959			1960 - 1969		1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	Neubau ab 2000																						
		einfache Ausstattung		mittlerer Ausstattung		gute Ausstattung		einfache Ausstattung		mittlere Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung	gute Ausstattung																						
		€	A	€	€	B	€	€	C	€	€	€	€	€	€	€	€																					
einfache	bis 60 m <sup>2</sup>	1	3,75	-	4,35	3,90	-	4,90	3,90	-	5,10	3,75	-	4,35	3,90	-	5,35	4,00	-	5,95	4,30	-	6,15	5,40	-	6,75	5,70	-	6,95	6,75	-	8,35	6,75	-	9,70	7,35	-	10,10
	61 bis 90 m <sup>2</sup>	2	3,40	-	4,35	3,65	-	4,85	3,70	-	5,10	3,45	-	4,35	3,65	-	5,05	3,80	-	5,80	3,80	-	5,90	5,00	-	6,55	5,20	-	6,70	6,20	-	7,90	6,20	-	9,05	7,20	-	9,60
	über 90 m <sup>2</sup>	3	3,20	-	4,15	3,35	-	4,60	3,55	-	4,70	3,25	-	4,10	3,60	-	4,90	3,75	-	5,35	3,75	-	5,35	4,75	-	6,10	4,95	-	6,50	5,85	-	7,90	5,85	-	8,75	6,85	-	8,80
mittlere	bis 60 m <sup>2</sup>	4	3,85	-	4,45	4,00	-	5,00	4,00	-	5,20	3,85	-	4,45	4,00	-	5,45	4,40	-	6,05	4,40	-	6,25	5,50	-	6,85	5,80	-	7,05	6,85	-	8,45	6,85	-	9,15	7,45	-	10,20
	61 bis 90 m <sup>2</sup>	5	3,50	-	4,45	3,75	-	4,95	3,80	-	5,20	3,55	-	4,45	3,75	-	5,15	3,90	-	5,90	3,90	-	6,00	5,10	-	6,65	5,30	-	6,80	6,30	-	8,00	6,30	-	8,85	7,30	-	9,70
	über 90 m <sup>2</sup>	6	3,30	-	4,25	3,45	-	4,70	3,65	-	4,80	3,35	-	4,20	3,70	-	5,00	3,85	-	5,45	3,85	-	5,45	4,85	-	6,20	5,05	-	6,60	5,95	-	8,00	5,95	-	8,45	6,95	-	8,90
gut	bis 60 m <sup>2</sup>	7	4,10	-	4,70	4,25	-	5,25	4,25	-	5,45	4,10	-	4,70	4,25	-	5,70	4,65	-	6,30	4,65	-	6,50	5,75	-	7,10	6,05	-	7,30	7,10	-	8,70	7,10	-	10,05	7,70	-	10,45
	61 bis 90 m <sup>2</sup>	8	3,75	-	4,70	4,00	-	5,20	4,05	-	5,45	3,80	-	4,70	4,00	-	5,40	4,15	-	6,15	4,15	-	6,25	5,35	-	6,90	5,55	-	7,05	6,55	-	8,25	6,55	-	9,40	7,55	-	9,95
	über 90 m <sup>2</sup>	9	3,55	-	4,50	3,70	-	4,95	3,90	-	5,05	3,60	-	4,45	3,95	-	5,25	4,05	-	5,70	4,10	-	5,70	5,10	-	6,45	5,30	-	6,85	6,20	-	8,25	6,20	-	9,10	7,20	-	9,15

#### Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist einer der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren.

#### Nettomiete

Der Mietspiegel enthält Nettomieten, d.h. Entgelte für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). In diesen Beträgen sind die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten. Zu den Betriebskosten zählen insbesondere Kosten für Heizung, Warmwasserversorgung und Müllabfuhr, für Grundsteuer, Gebäudeversicherung und Schornsteinfeger, Aufzug und Gemeinschaftsantenne bzw. Satelliten- oder Kabelanschluß, Strom für Gemeinschaftsanlagen, für Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, für Wasserversorgung und Entwässerung.

#### Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit bis zu drei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in drei verschiedenen Wohnlagen und sechs Baualtersklassen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen.

In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe und nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung aus (z.B. Lage der Wohnung, Art des Gebäudes).

#### Wohnlage

Für die Lagequalität sind die Gegebenheiten des Wohnquartiers von Bedeutung. Nachfolgend wird versucht die jeweilige Einordnung zu präzisieren:

#### Einfache Wohnlage

Sie ist gekennzeichnet durch die kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

#### Mittlere Wohnlage:

Eine Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile; sie ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung sowie mittlerer Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung.

#### Gute Wohnlage:

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastrukturausstattung und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

#### Ausstattungsmerkmale

Maßgeblich für die Einordnung einer Wohnung im Mietspiegel ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Generell gilt der Mietspiegel nur für abgeschlossenen Wohnraum mit WC innerhalb der Wohnung.

#### Einfache Ausstattung:

Wohnungen ohne Bad und ohne Zentralheizung, ohne Teppich-/Parkettfußböden sowie mit einfachverglasten Fenstern, Küche ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz. Weiteres Kriterium: Schlechter Zuschnitt der Wohnung.

#### Mittlere Ausstattung:

Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung, Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelte. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Doppelfenster bzw. Isolierverglasung, gut nutzbarer Schnitt.

#### Gute Ausstattung:

Wohnungen mit Bad(Dusche) und Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußböden und/oder PVC/Linoleumbelag, Küche und Bad (Dusche) gekachelte, die Versorgungsleitungen unter Putz; Doppelfenster bzw. Isolierverglasung, guter Zuschnitt. Wohnungen entsprechen Ansprüchen an zeitgerechtem Wohnraum.

"Mit Bad (Dusche)" bedeutet das Vorhandensein eines Badezimmers mit einem Waschbeckens und einer Badewanne oder Dusche.

#### Baualter

Die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert. Im Mietspiegel werden sechs unterschiedliche Baualtersklassen vorgegeben, in die die entsprechende Wohnung einzuordnen ist, die durch Um- oder Ausbau mit wesentlichem Bauaufwand (d.h. mit mindestens einem Drittel des Aufwands für die Neuerstellung des Wohnraums) in bestehenden Gebäude neu geschaffen bzw. an neuzeitliche Wohngewohnheiten angepasst wurden, sind der Baualtersklasse des Jahres der Bezugsfertigkeit der Wohnung zuzuordnen.