

# Mietspiegel 2019 (Stand 15.07.2020) für das Gebiet der Stadt Bad Kreuznach



Dieser Mietspiegel wurde unter der Mitwirkung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, des Miet- und Pachtvereins Bad Kreuznach e. V. und des Haus- und Wohnungs- und Eigentümerversins Haus & Grund Bad Kreuznach e. V. erstellt und gegenseitig gemäß § 558c Absatz 1 BGB anerkannt.

## I. Einführung

Der neue Mietspiegel 2019 für die Stadt Bad Kreuznach liegt vor. Ziel des neuen Mietspiegels 2019 war es eine belastbare Erhebung über Mieten im Bereich der Stadt Bad Kreuznach zu erhalten, um damit eine bessere Aussagekraft der im Mietspiegel dargelegten Mieten auszuweisen und die mietbeeinflussenden Wertmerkmale zu berücksichtigen.

Die Grundlage für die aktualisierten Schätzwerte des Mietspiegels ist eine Befragung ausgewählter Haushalte. Entsprechend dem Mietrechtsreformgesetz hat man dabei nur Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Mieten in den letzten vier Jahren (**Erhebungszeitraum von 01.06.2015 bis 31.05.2019**) neu abgeschlossen oder geändert wurden. Des Weiteren wurden Ausreißer nach oben und unten statistisch bereinigt.

### Die gesetzliche Grundlagen ergeben sich aus § 558c BGB

#### § 558c BGB Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde 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) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

## II. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in Bad Kreuznach. Der Mietspiegel informiert über die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Mit Hilfe des Mietspiegels haben Mieter und Vermieter eine Übersicht über die ortsübliche Nettokaltmiete für eine Wohnung mit bestimmten Merkmalen (z.B. Baujahr, Größe, usw.). Dies entspricht der Miete für reinen Wohnraum ohne Betriebs- und Verbrauchskosten. Garage, Stellplatz oder eine vom Vermieter überlassene Möblierung bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Somit kann der Mietspiegel als Grundlage im Rahmen von gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren angewendet werden. Darüber hinaus kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe bei Neuabschlussmieten verwendet werden. Der Mietspiegel dient als Schutz für den Mieter und wird häufig bei einem strittigen Verfahren (nach einer Mietpreiserhöhung) als Anhaltspunkt für die Gerichte verwendet.

#### Unterschied einfacher Mietspiegel und qualifizierter Mietspiegel

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen einfachen Mietspiegel, nach § 558c BGB oder einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Beide Mietspiegelvarianten ermöglichen dem Mieter die Überprüfung einer Mieterhöhung und dem Vermieter als Basis für eine Anpassung der Miete. Gerichten dient der Mietspiegel hingegen als Erkenntnismittel in Prozessen über Mieterhöhungen und über Rückforderungen überhöhter Mietzahlungen.

Ein einfacher Mietspiegel wird durch die Gemeinde und im Einvernehmen mit den Interessenverbänden aufgestellt. Ein qualifizierter Mietspiegel muss im Rahmen einer

wissenschaftlichen Arbeit nach anerkannten Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden.

Zur Aufstellung des Mietspiegels werden die wesentlichen Kriterien einer Wohnung, gemäß §558 Abs. 2 BGB Baujahr, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung usw. berücksichtigt. Um die Differenz der verschiedenen Wohnungen zu beachten, ist nicht ein genauer Preis der Wohnungen im Mietspiegel festgelegt, sondern nur eine Preisspanne, innerhalb dieser sich die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt.

Für die Stadt Bad Kreuznach wurde auf Basis einer Erhebung ein einfacher Mietspiegel erstellt.

### III. Wertbeeinflussende Wohnungsmerkmale

Für alle wertbeeinflussenden Wohnungsmerkmale wurden folgende Einteilungen gebildet, nach denen die vorliegenden Datensätze entsprechend ausgewertet wurden.

	<b>Merkmal</b>	<b>Einteilung</b>	<b>Beschreibung</b>
1.	<b>Bauperiode</b>	bis 1969 1970 – 1985 1986 – 2000 2001 – 2014 ab 2015  bis 1969 mit Sanierung oder Modernisierung	Hier ist das Baujahr oder die Bauperiode gemeint, in dem das Gebäude oder die Wohnanlage, in der sich die Wohnung befindet, errichtet wurde.  Hinweis: Bei sanierten Wohnungen sollten mindestens 3 Merkmale, die der Vermieter verantwortet, erfüllt sein. z. B. neue Fenster, neue Heizanlage, Dachsanierung usw.
2.	<b>Wohnungsgröße</b>	Bis 40 m <sup>2</sup> 41 – 60 m <sup>2</sup> 61 – 80 m <sup>2</sup> ab 81 m <sup>2</sup>	Die Wohneinheiten werden nach Wohnungsgrößen in Gruppen eingeteilt. Die Wohnungsgröße bezieht sich auf die reine Wohnfläche.
3.	<b>Ausstattung</b>	Einfach Standard Gehoben	Die Ausstattung beschreibt die Wertmerkmale, die den Zustand und die Beschaffenheit (z. B. Küche, Bad, Fenster, Heizung usw.) der Wohneinheit darstellen.  Bäder und Heizanlagen sind vom Vermieter eingebaut.  Hinweis: Die Einteilung kann unter Verwendung der Tabelle Standardstufen abgeleitet werden.
4.	<b>Anzahl der Wohnungen im Objekt</b>	1 – 3 4 – 6 7 – 12 13 – 18 mehr als 19 WE	Für die Ermittlung der Miete ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude oder Wohnanlage ein wertbeeinflussendes Merkmal
5.	<b>Lager der Wohnung im Objekt</b>	EG OG 1.OG 2.OG 3.OG – 8. OG DG	Gemeint ist hier die Lage der Wohneinheit im Gebäude oder der Wohnanlage.  Hinweis: Der Unterschied zwischen OG und 1.OG liegt darin, dass die Einteilung OG verwendet wird, wenn es keine weiteren Geschosse gibt und 1.OG, wenn es weitere Geschosse im Objekt gibt.
6.	<b>Wohnlage in Bad Kreuznach</b>	KG – Kurgebiet SZ – Stadtzentrum MG – Mischgebiet ST - Stadtteile WG – Wohngebiet	Die Wohnlage der Wohneinheit im Stadtgebiet ist für die Ermittlung der Miete ein Merkmal, dass über die Wohnlagenkarte ermittelt werden kann.  Hinweis: Abweichungen können sich durch besondere Lagen ergeben.

#### IV. Mietspiegeltabelle

Nach den vorliegenden Datensätzen wurde eine durchschnittlich, gewichtete, ortsübliche Vergleichsmiete von **6,54 €/m<sup>2</sup>** für die Stadt Bad Kreuznach berechnet. Für die einzelnen wertbeeinflussenden Wohnungsmerkmale wurden, unter Berücksichtigung der jeweiligen Einteilung, gewichtete Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> ermittelt und davon Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Wohnungsmerkmal	Einteilung	Anpassungs- faktor
<b>Bauperiode</b> (ohne San/Mod.)	bis 1969	0,856
	1970-1985	0,943
	1986-2000	0,919
	2001-2014	0,971
	ab 2015	1,384
<b>(mit San/Mod.)</b>	bis 1969	0,943
<b>Wohnungsgröße</b>	bis 40 m <sup>2</sup>	1,086
	41-60 m <sup>2</sup>	1,083
	61-80 m <sup>2</sup>	0,940
	ab 81 m <sup>2</sup>	0,991
<b>Ausstattung</b>	einfach	0,899
	standard	0,940
	gehoben	1,355
<b>Anzahl Wohnungen im Objekt</b>	1 - 3	0,882
	4 - 6	0,940
	7 - 12	0,974
	13 - 18	0,927
	> 19	1,144
<b>Lage der Wohnung im Objekt</b>	EG	1,002
	OG	0,948
	1.OG	1,015
	2.OG	1,099
	ab 3.OG	1,119
	DG	0,940
<b>Lage des Objekts</b>	KG	0,963
	SZ	0,966
	MG	0,841
	WG	1,031
	ST	0,969

#### V. Mietrechner

**Berechnung einer ortsüblichen Vergleichsmiete**

**Online-Rechner:**

Um die Berechnung zu erleichtern, stellt die Stadt einen Online-Rechner zur Verfügung.

<https://www.bad-kreuznach.de/wirtschaft-bauen-wohnen/grundstuecke-gebäude-wohnen/mietspiegel/>

Am Ende der Seite finden Sie die weiterführenden Informationen zum Mietspiegel 2019. Alle Informationen, außer Mietspiegelrechner online; können Sie als PDF-Datei downloaden. Wenn Sie nun den Online-Rechner aufrufen, öffnet sich ein leeres Tabellenformular auf einer neuen Seite.

Durch die Auswahl der tatsächlichen Werte Ihres Mietobjekts, können Sie die gewichtete Vergleichsmiete direkt berechnen und ausdrucken.

Selbstverständlich können Sie Vergleichsmiete mit dem Formular zur manuellen Berechnung durchführen. Hierzu können Sie das beigefügte Formular benutzen.

Tragen Sie die Werte Ihrer Wohnung entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten in die Spalte 2 des Formulars ein.

**Beispiel:** Das Gebäude wurde 1960 erbaut. Die Wohnung hat eine Größe von 65 m<sup>2</sup> und hat eine standardmäßige Ausstattung. Im Gebäude befinden sich 8 Wohnungen. Die Wohnung befindet sich im 1. OG und das Gebäude liegt in einem reinen Wohngebiet.

Entnehmen Sie aus der Mietspiegeltabelle den Wert des Anpassungsfaktors für das jeweilige Wohnungsmerkmal und tragen ihn in die Spalte 4 des Formulars ein. Der Anpassungsfaktor bezieht sich immer auf die gewichtete Miete/ m<sup>2</sup> von 6,54 €/m<sup>2</sup>. Multiplizieren Sie nun die Durchschnittsmiete mit dem Anpassungsfaktor erhalten Sie die angepasste Miete/m<sup>2</sup> (Spalte 5). Anschließend multiplizieren Sie die angepasste Miete/m<sup>2</sup> mit der Gewichtung nach %-Anteilen (Spalte 6) und erhalten die anteilige gewichtete Miete/m<sup>2</sup> (Spalte 7).

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Durchschnitts} & \times & \text{Anpassungs-} & = & \text{Miete/m}^2 & \times & \text{Gewichtung} & = & \text{Miete/m}^2 \\ \text{miete/m}^2 & & \text{faktor} & & \text{angepasst} & & \text{nach \%-Anteilen} & & \text{gewichtete} \\ 6,54 \text{ €} & \times & 0,865 & = & 5,66 \text{ €} & \times & 0,2 & = & 1,12 \text{ €} \end{array}$$

Die Summe der einzelnen Merkmale ergibt dann den Richtwert für die ortsübliche Vergleichsmiete/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete/m<sup>2</sup>).

**Beispielrechnung (gewichtete Durchschnittsmiete = 6,54 €/m<sup>2</sup>)**

Wohnungsmerkmal	Spalte 2 Werte ihrer Wohnung	Spalte 4 Anpassungs- faktor	Spalte 5 Miete/m <sup>2</sup> angepasst	Spalte 6 Gewichtung nach %- Anteil	Spalte 7 Miete/m <sup>2</sup> (gewichtete)
Bauperiode	1960	0,865	5,66 €	20 %	1,12 €
Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	65	0,940	6,15 €	20 %	1,23 €
Ausstattung	S	0,940	6,15 €	40 %	2,64 €
Anzahl der WE	8	0,974	6,37 €	5 %	0,32 €
Lage im Objekt	1.OG	1,015	6,64 €	5 %	0,33 €
Lage des Objekts	WG	1,031	6,74 €	10 %	0,67 €
				<b>Summe</b>	<b>6,13 €</b>

Die mit dem Mietspiegelrechner oder des Formular ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete kann mit der Wohnungsgröße (Miete/m<sup>2</sup> x Fläche in m<sup>2</sup>) multipliziert werden. Somit erhält man die monatliche Nettokaltmiete. Hier können noch die evtl. anfallenden monatlichen Kosten für Stellplätze (30,00 €), Garage (37,00 €), Tiefgaragen (43,00 €) oder Einbauküchen (50,00 €) hinzugerechnet werden.

**Auskünfte über die Auslegung und Anwendung des Mietspiegels erteilt:**

**Miet- und Pachtverein e. V.**

Gustav-Pfarrius-Str. 1 – 3

55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671/67948,

Fax: 0671/73842

[www.mieterverein-bad-kreuznach.de](http://www.mieterverein-bad-kreuznach.de)

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Haus & Grund e.V.**

Schloßstraße 9

55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671/32020,

Fax: 0671/ 920 838 29

[www.haus-und-grund-bad-kreuznach.de](http://www.haus-und-grund-bad-kreuznach.de)

**Stadtverwaltung Bad Kreuznach**

-Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften-

Viktoriastraße 13

55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671/800-731,

Fax: 0671/800-756

[www.bad-kreuznach.de](http://www.bad-kreuznach.de)