

Qualifizierter Mietspiegel Bayreuth 2022

Foto: Carolin Dietz

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Bayreuth 2022

Impressum

Herausgeber: Stadt Bayreuth
Sozial-, Versicherungs- und Wohnungsamt
Dr.-Franz-Str. 6
95445 Bayreuth

Datenanalyse und Auswertung: ALP Institut für Wohnen und
Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Erstellt in Zusammenarbeit mit

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Jobcenter der Stadt Bayreuth
Mieterverein Bayreuth und Umgebung e.V.
Haus- und Grundbesitzerverein Bayreuth und Umgebung e.V.
GEWOG Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH
Bauverein Bayreuth eG
GBW Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG
Amtsgericht Bayreuth

Copyright beim Herausgeber

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB anerkannt durch den Stadtrat der Stadt Bayreuth.

Gültig vom 01. Mai 2022 bis 30. April 2024.

Liebe Bayreuther Bürgerinnen und Bürger,
liebe Mieter/innen und Vermieter/innen,

Bayreuth ist ein gefragter Wohnstandort, umgeben von malerischer Natur, belebt von vielen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und – nicht zu vergessen – kultureller Vielfalt.

Die Nachfrage nach Wohnungen in unserer Universitätsstadt ist ungebremst, was uns in unserer Arbeit bestätigt, Bayreuth als eine attraktive Stadt für Familien, Studierende, Beschäftigte und Unternehmen zu gestalten.



Ein qualifizierter Mietspiegel ermöglicht einen transparenten Überblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels wurde von Juni 2021 bis Oktober 2021 eine umfangreiche Mieter- und Vermieterbefragung durchgeführt. Insgesamt wurden Daten von 1.113 Wohnungen erhoben. Wir bedanken uns bei allen, die an der Befragung teilgenommen haben, ganz herzlich.

Sie können nun die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung anhand der Tabellen in dieser Broschüre oder auch online unter <https://mietspiegel-berechnen.de/bayreuth2022> berechnen.

Um den steigenden Wohnraumbedarf in der Stadt Bayreuth zu decken, werden wir weiterhin mit Wohnungsbaufirmen und Privatinvestoren in Kontakt stehen, um neue Wohnungen für große und kleine Familien, Singlehaushalte, Menschen mit und ohne Handicap und Studierende zu schaffen. So kann Bayreuth weiterhin attraktiv für alle bleiben und den individuellen Bedarfen gerecht werden.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine erfolgreiche Anwendung des Mietspiegels sowie ein stets konfliktfreies Mietverhältnis.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Ebersberger'. The signature is fluid and cursive, written over a white background.

Thomas Ebersberger

Oberbürgermeister

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen 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 liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 m² und 150 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkwohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);

- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit 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 und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in 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 Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und

- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %¹ erhöht.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten. Für diese sind besondere Bedingungen maßgebend.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Die Stadt Bayreuth ist in der entsprechenden Verordnung des Landes Bayern, die bis zum 31. Dezember 2025 gilt, aufgeführt.

¹ Siehe § 1 der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. Dezember 2021.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Bayreuth nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556e und f ausgenommen sind:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder. Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Nettokaltmiete in €/m ²
20	12,08	47	7,02	74	6,75	101	7,04	128	7,24
21	11,57	48	6,98	75	6,76	102	7,05	129	7,24
22	11,12	49	6,95	76	6,77	103	7,06	130	7,24
23	10,71	50	6,91	77	6,77	104	7,07	131	7,24
24	10,34	51	6,88	78	6,78	105	7,08	132	7,24
25	10,01	52	6,86	79	6,79	106	7,09	133	7,24
26	9,70	53	6,83	80	6,80	107	7,10	134	7,24
27	9,43	54	6,81	81	6,81	108	7,11	135	7,24
28	9,18	55	6,79	82	6,82	109	7,12	136	7,24
29	8,96	56	6,78	83	6,83	110	7,13	137	7,24
30	8,75	57	6,76	84	6,85	111	7,14	138	7,24
31	8,56	58	6,75	85	6,86	112	7,15	139	7,24
32	8,39	59	6,74	86	6,87	113	7,16	140	7,24
33	8,23	60	6,73	87	6,88	114	7,16	141	7,23
34	8,09	61	6,73	88	6,89	115	7,17	142	7,23
35	7,96	62	6,72	89	6,90	116	7,18	143	7,22
36	7,84	63	6,72	90	6,91	117	7,19	144	7,22
37	7,72	64	6,71	91	6,93	118	7,19	145	7,22
38	7,62	65	6,71	92	6,94	119	7,20	146	7,21
39	7,53	66	6,71	93	6,95	120	7,20	147	7,20
40	7,45	67	6,72	94	6,96	121	7,21	148	7,20
41	7,37	68	6,72	95	6,97	122	7,21	149	7,19
42	7,30	69	6,72	96	6,98	123	7,22	150	7,18
43	7,23	70	6,73	97	7,00	124	7,22		
44	7,17	71	6,73	98	7,01	125	7,23		
45	7,12	72	6,74	99	7,02	126	7,23		
46	7,07	73	6,74	100	7,03	127	7,23		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. 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.

Für die Beurteilung der Wohnungsausstattung (sehr einfach, einfach, durchschnittlich, gehoben, sehr gehoben) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegengerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt.

Wohnungsausstattung

Zuschlagsmerkmale sind:

- Hochwertiger Fußbodenbelag in mind. der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl- / Designböden)
- Bodentiefe Fenster
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Geschossen

Abschlagsmerkmale sind:

- Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag in mind. der Hälfte der Räume
- Keine vom Vermieter gestellten Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mind. der Hälfte der Räume
- Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/ Loggia *oder* Balkon/(Dach-) Terrasse/Loggia nicht gut nutzbar (kurze Seite max. 1,50 m breit, Platz für Tisch und Stühle nicht ausreichend)
- Mind. ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Bad, WC, Flur und Abstellräume) *oder* überwiegende Beheizungsart Einzelöfen (Öl, Kohle, Gas, Strom)

Eine durchschnittliche Wohnungsausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den Zu- und Abschlagsmerkmalen 0 ergibt oder wenn ein Abschlagsmerkmal mehr vorliegt (-1). Liegen in der Summe 2 Abschlagsmerkmale vor (-2), handelt es sich um eine einfache, bei mindestens 3 Abschlagsmerkmalen (-3) um eine sehr einfache Wohnungsausstattung. Wohnungen mit 1 Zuschlagsmerkmal im Ergebnis (+1) gelten als gehoben, ab mindestens 2 Zuschlagsmerkmalen (+2) liegt eine sehr gehobene Wohnungsausstattung vor.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.

Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktschumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.

Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1918		9		
Baujahr 1919 bis 1960		11		
Baujahr 1961 bis 1977		8		
Baujahr 1978 bis 1994		4		
Baujahr 1995 bis 2009	±0			
Baujahr 2010 bis 2015	13			
Baujahr 2016 bis 2021	28			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr.

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite (Baujahr)				
Modernisierungen				
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierungen seit dem 1.1.2010: <ul style="list-style-type: none"> • Sanitäreinrichtungen • Elektroinstallation • Erneuerung der Fußböden (Voraussetzungen: Nur für Wohnungen mit Baujahr vor 2010; Modernisierungen haben zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt)				
1 der 3 Modernisierungen wurde durchgeführt	4			
Mind. 2 der 3 Modernisierungen wurde durchgeführt	8			
Art und Ausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf S. 8 f. beachten)				
Sehr einfache Wohnungsausstattung		10		
Einfache Wohnungsausstattung		5		
Durchschnittliche Wohnungsausstattung		±0		
Gehobene Wohnungsausstattung	5			
Sehr gehobene Wohnungsausstattung	10			
Weitere Ausstattungsmerkmale				
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbauschränke)	18			
Einfach ausgestattetes Badezimmer: <ul style="list-style-type: none"> • Keine Warmwasserversorgung • Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht geschützt durch z.B. Fliesen • Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag • Keine Heizmöglichkeit 				
Mind. 1 der 4 Badezimmerdefizite liegt vor		3		
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Kleinräumige Wohnlage				
Wohnung an einer Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen		8		
Wohnung an einer Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen		6		
Bildungseinrichtungen (z.B. Schule) zu Fuß bis unter 300 m entfernt (300 m \approx 5 Gehminuten)	5			
Summe der Zuschläge =				
Summe der Abschläge =				

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

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

Zeile C: Rechnen Sie die Punktdifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktdifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²** (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/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.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	
			–		=
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100
			x		: 100
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	
			+		=
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	
			x		=

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten 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 wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

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 2/3-Spanne beläuft sich in Bayreuth auf $\pm 21\%$ um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	85 m ²	6,86 €/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1975		8
	Modernisierung	Erneuerung des Badezimmers 2015	4	
	Durchschnittliche Wohnungsausstattung	Keine gestellten Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien (-1)	±0	
	Kleinräumige Wohnlage	Schule in 3 Gehminuten erreichbar	5	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			9	8

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²			6,86
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge	
		9	–	8	= +1
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	
		6,86	x +1	: 100	= 0,0686
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+ Ergebnis C		
		6,86	+ 0,0686		= 6,9286
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche		
		6,9286	x 85		= 588,93

Aufgrund der Spannbreite von ± 21 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 588,93 € ± 123,68 €, also zwischen 465,25 € und 712,61 €.

Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]
- (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 [...] gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörräume, 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 Metern 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 der 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.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mieterverein Bayreuth und Umgebung e.V.

Rathenaustraße 37
95444 Bayreuth
Tel: 0921 / 560149

Haus- und Grundbesitzerverein Bayreuth und Umgebung e.V.

Hohenzollernring 72
95444 Bayreuth
Tel: 0921 / 13363
E-Mail: info@haus-und-grund-bayreuth.de
Internet: <https://www.haus-und-grund-bayreuth.de>

Stadt Bayreuth

Sozial-, Versicherungs- und Wohnungsamt
Dr.-Franz-Str. 6
95445 Bayreuth
Tel: 0921/25-1632, 0921/25-1514
E-Mail: mietspiegel@stadt.bayreuth.de
Internet: www.mietspiegel.bayreuth.de

Bitte beachten Sie:

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

Die Mietspiegel-Broschüre ist im Internet unter www.mietspiegel.bayreuth.de kostenfrei erhältlich. In Papierform erhalten Sie die Mietspiegelbroschüre gegen eine Schutzgebühr von 3,00 € am Bürgerdienst im Neuen Rathaus oder direkt beim Sozial-, Versicherungs- und Wohnungsamt.

Einen Onlinerechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stellt die Stadt Bayreuth ebenfalls unter dem Link www.mietspiegel.bayreuth.de zur Verfügung.