

# Mietspiegel 2019 (Stand 01.06.2019) 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 Eigentümerverschiedens 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 ist es eine belastbare Erhebung über Mieten im Bereich der Stadt Bad Kreuznach zu schaffen, eine bessere Aussagekraft der im Mietspiegel dargelegten Mieten auszuweisen und die mietbeeinflussenden Wertmerkmale zu berücksichtigen. Dies ist dann die Basis für eine indexbasierte Anpassung des Mietspiegels in zwei Jahren.

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.

## Gesetzliche Grundlagen

### § 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 in zwei unterschiedlichen Varianten dargestellt bzw. berechnet werden. Entweder durch einen einfachen Mietspiegel, nach § 558c BGB oder einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Beide Mietspiegelvarianten ermöglichen dem Mieter die Überprüfung einer Mieterhöhung. 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, so z. B. 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 ein einfacher Mietspiegel erstellt.

### **III. Wertbeeinflussende Wohnungsmerkmale**

Für alle wertbeeinflussenden Wohnungsmerkmale wurden verschiedene 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	Hier ist das Baujahr oder die Bauperiode gemeint, in dem das Gebäude oder die Wohnanlage, in der sich die Wohnung befindet, errichtet wurde.
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 oder die Beschaffenheit (z. B. Küche, Bad, Fenster, Heizung usw.) der Wohneinheit darstellen.
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.
6.	<b>Wohnlage in Bad Kreuznach</b>	KG – Kurgebiet SZ – Stadtzentrum MG – Mischgebiet WG – Wohngebiet	Die Wohnlage der Wohneinheit im Stadtgebiet ist für die Ermittlung der Miete ein Merkmal, dass über die Wohnlagenkarte ermittelt werden kann.

## IV. Mietspiegeltabelle

Wohnungsmerkmal	Einteilung	Kennziffer	Anpassungs- faktor
<b>Bauperiode (ohne San/Mod.)</b>	bis 1969	1	0,856
	1970-1985	2	0,943
	1986-2000	3	0,919
	2001-2014	4	0,971
	ab 2015	5	1,384
<b>(mit San/Mod.)</b>	bis 1969	6	0,943
<b>Wohnungsgröße</b>	bis 40 m <sup>2</sup>	1	1,086
	41-60 m <sup>2</sup>	2	1,083
	61-80 m <sup>2</sup>	3	0,940
	ab 81 m <sup>2</sup>	4	0,991
<b>Ausstattung</b>	einfach	1	0,899
	standard	2	0,940
	gehoben	3	1,355
<b>Anzahl Wohnungen im Objekt</b>	1 - 3	1	0,882
	4 - 6	2	0,940
	7 - 12	3	0,974
	13 - 18	4	0,927
	> 19	5	1,144
<b>Lage der Wohnung im Objekt</b>	EG	1	1,002
	OG	2	0,948
	1.OG	3	1,015
	2.OG	4	1,099
	ab 3.OG	5	1,119
	DG	6	0,940
<b>Lage des Objekts</b>	KG	1	0,963
	SZ	2	0,966
	MG	3	0,841
	WG	4	1,031

### Erläuterungen zur den Wohnungsmerkmalen:

#### Bauperiode bis 1969 mit Sanierung und Modernisierung

Es sollten mindestens 3 Merkmale, die der Vermieter verantwortet, erfüllt sein.  
z. B. neue Fenster, neue Heizanlage, Dachsanierung usw.

#### Ausstattung

Bäder und Heizungsanlagen sind vom Vermieter eingebaut.

## V. Mietrechner

### Berechnung einer ortsüblichen Vergleichsmiete

Tragen Sie die Werte Ihrer Wohnung entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten in den Mietrechner in Spalte 2 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 die Kennziffer für das jeweilige Wohnungsmerkmal. Der Wert des Anpassungsfaktors wird in Spalte 4 des Mietrechners eingetragen. Der Anpassungsfaktor bezieht sich immer auf die gewichtete Miete/ m<sup>2</sup> (= 6,54 €/m<sup>2</sup>) und berechnet die (angepasste) Miete/m<sup>2</sup> in Spalte 5.

Unter Berücksichtigung der %-Gewichtung in Spalte 6 wird die gewichtete Miete/m<sup>2</sup> in Spalte 7 ausgewiesen.

Die daraus resultierende Summe der einzelnen Merkmale ist der Richtwert für die ortsübliche Vergleichsmiete/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete/m<sup>2</sup>).

Multipliziert man nun die Summe der Miete/ m<sup>2</sup> in Spalte 7 mit der angegebenen Wohnungsgröße erhalten Sie die monatliche Nettokaltmiete für Ihre Wohnung.

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

Wohnungsmerkmal	Spalte 2 Werte ihrer Wohnung	Spalte 3 Kennziffer	Spalte 4 Anpassungs- faktor	Spalte 5 Miete/m <sup>2</sup> angepasst	Spalte 6 Gewichtung nach %- Anteil	Spalte 7 Miete/m <sup>2</sup> (gewichtet)
Bauperiode	1960	1	0,856	5,60 €	20 %	1,12 €
Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	65	3	0,940	6,15 €	20 %	1,23 €
Ausstattung	S	2	0,940	6,15 €	40 %	2,64 €
Anzahl der WE	8	3	0,974	6,37 €	5 %	0,32 €
Lage im Objekt	1.OG	2	1,015	6,64 €	5 %	0,33 €
Lage des Objekts	WG	4	1,031	6,74 €	10 %	0,67 €
					<b>Summe</b>	<b>6,13 €</b>

Die mit dem Mietspiegelrechner 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 monatlich Nettokaltmiete.

Hier können noch die evtl. anfallenden monatlichen Kosten für Stellplätze, Tiefgaragen oder Einbauküchen 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)

- VI. Anlagen
- Standardstufen
- Erhebungsbogen für Vermieter/ Mieter
- DSGVO