

Mietspiegelanpassung 2023

für das Gebiet der Stadt Bad Kreuznach (Stichtag 01.07.2023)

Der Mietspiegel ist unter der Mitwirkung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, des Miet- und Pachtvereins Bad Kreuznach e. V. und des Haus- und Wohnungs- und Eigentümerverschreibens Haus & Grund Bad Kreuznach e. V. fortgeschrieben und gegenseitig gemäß § 558c Absatz 1 BGB anerkannt worden.

I. Einführung

Der angepasste Mietspiegel 2023 für die Stadt Bad Kreuznach liegt vor. Ziel des Mietspiegels 2023 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.

Die Grundlage für den Mietspiegel ist zum einen eine Stichprobenerhebung und zum anderen eine Indexfortschreibung nach dem Index der Nettokaltmieten Rheinland-Pfalz. Entsprechend dem Mietrechtsreformgesetz sind bei der Stichprobenerhebung nur Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Mieten in den letzten sechs Jahren (**Erhebungszeitraum von 01.06.2017 bis 30.05.2023**) neu abgeschlossen oder geändert wurden.

Die gesetzlichen Grundlagen und Fortschreibung des Mietspiegels ergeben sich aus § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches, dem Mietspiegelreformgesetz vom 17.08.2021 und der dazu erlassenen Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021.

II. Gesetzliche Grundlagen

§ 558c 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.

III. 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.

IV. Wertbeeinflussende Wohnungsmerkmale

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

	Merkmal	Einteilung	Beschreibung
1.	Bauperiode	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.	Wohnungsgröße	Bis 40 m ² 41 – 60 m ² 61 – 80 m ² ab 81 m ²	Die Wohneinheiten werden nach Wohnungsgrößen in Gruppen eingeteilt. Die Wohnungsgröße bezieht sich auf die reine Wohnfläche.
3.	Ausstattung	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.	Anzahl der Wohnungen im Objekt	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.	Lager der Wohnung im Objekt	EG OG 1. OG 2. OG ab 3. OG DG	Gemeint ist hier die Lage der Wohneinheit im Gebäude oder der Wohnanlage.

6.	Wohnlage in Bad Kreuznach	KG – Kurgebiet SZ – Stadtzentrum MG – Mischgebiet WG – Wohngebiet St – Stadtteil	Die Wohnlage der Wohneinheit im Stadtgebiet ist für die Ermittlung der Miete ein Merkmal, dass über die Wohnlagenkarte ermittelt werden kann. (siehe Wohnlagenkarte!)
-----------	--------------------------------------	--	---

Für die einzelnen wertbeeinflussenden Wohnungsmerkmale wurden, unter Berücksichtigung der jeweiligen Einteilung, gewichtete Durchschnittsmieten pro m² ermittelt und davon Anpassungsfaktoren abgeleitet. Bei dem Merkmal „Ausstattung“ beachten Sie bitte das gesonderte Dokument „Standardstufen“.

Wohnungsmerkmal	Einteilung	Anpassungsfaktor
1. Bauperiode	bis 1969	0,856
ohne San/Mod	1970-1985	0,943
	1986-2000	0,919
	2001-2014	0,971
	ab 2015	1,384
mit San/Mod	bis 1969	0,943
2. Wohnungsgröße	bis 40 m²	1,086
	41-60 m²	1,083
	61-80 m²	0,940
	ab 81 m²	0,991
3. Ausstattung	einfach	0,899
	Standard	0,940
	gehoben	1,355
4. Anzahl Wohnungen im Objekt	1 - 3	0,882
	4 - 6	0,940
	7 - 12	0,974
	13 - 18	0,927
	> 19	1,144
5. Lage der Wohnung im Objekt	EG	1,002
	OG	0,948
	1.OG	1,015
	2.OG	1,099
	ab 3.OG	1,119
	DG	0,940
6. Lage des Objekts	KG	0,963
	SZ	0,966
	MG	0,841
	WG	1,031
	ST	0,969

V. Mietspiegelrechner

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

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

Wenn Sie den Online-Rechner aufrufen, öffnet sich ein leeres Tabellenformular, welches Sie im **grau hinterlegten Bereich** ausfüllen können.

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

Die mit dem Mietspiegelrechner ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete kann mit der Wohnungsgröße (Miete/m² x Fläche in m²) multipliziert werden, somit erhält man die monatlich Nettokaltmiete.

Beispiel: $6,30 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 = \text{Kaltmiete } 409,50 \text{ €/mtl.}$

Hier können noch die evtl. anfallenden monatlichen Kosten für Stellplätze, Garage, Tiefgaragen oder Einbauküchen hinzugerechnet werden.

VI. Besonderer Begründungsaufwand bei einer Abweichung +/- 20 %

Der besondere Begründungsbedarf besteht nicht erst im Grenzbereich von 20 %, sondern generell bei einer Abweichung vom mittleren Vergleichswert.

Die besondere Begründung kann z. B. bei der Kategorie Ausstattung durch Einordnung von mehr als 80 Beschaffenheits-Prozentpunkten erfolgen (die Spanne bei der gehobenen Ausstattung liegt bei 61-100 Prozentpunkten, 80 ist also der mittlere Wert).

Bei der Abweichung der Zuschläge ist folgendes zu beachten:

- Einbauküche: Die Einordnung ist anhand des durchschnittlichen Alters der Elektrogeräte sowie dem allgemeinen Zustand vorzunehmen!
- Parkplätze etc.: Die Zu-/Abschläge sind auf die jeweilige Parksituation im Umfeld abzustellen!

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

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

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
-Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften-
Kornmarkt 5
55543 Bad Kreuznach
Frau Gaß, Tel.: 0671/800-731
Herr Fluhr, Tel.: 0671/800-732
mietspiegel@bad-kreuznach.de
www.bad-kreuznach.de