Der qualifizierte Mietspiegel 2025 für Horgenzell (Landkreis Ravensburg)

Gültig vom 01.08.2025 bis 31.07.2027

Horgenzell

aktiv lebenswert

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort des Bürgermeisters 4

2 Allgemeine Informationen 5

2.1 Erstellung des Mietspiegels im Jahre 2023 und seine Fortschreibung 2025 5

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels 5

2.3 Geltungsbereich 6

2.4 Nettomiete und Nebenkosten 6

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 7

3 Anwendung des Mietspiegels 7

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße 7

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 8

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 11

3.4 Mietpreisspannen 12

4 Anwendungsbeispiel 13

5 Information und Beratung 14

1 Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Region erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. Die Menschen wohnen gerne hier.

Die Gemeinde Horgenzell hat zum 1. August 2023 einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen. Er berücksichtigt die zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und liefert einen aktuellen und transparenten Überblick über das Mietniveau für den nicht preisgebundenen Wohnraum.

Im Auftrag der Gemeinde Horgenzell hat das EMA-Institut für empirische Marktanalysen die Erarbeitung des Mietspiegels fachlich begleitet, die erhobenen Daten ausgewertet und den Mietspiegel erstellt.

Gemäß § 558d Abs. 2 S.1 BGB sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der aktuellen Marktentwicklung anzupassen. Dementsprechend wurde der qualifizierte Mietspiegel der Gemeinde Horgenzell zum 1. August 2025 fortgeschrieben um den Status „qualifiziert“ aufrecht zu erhalten.

Bei kleineren Kommunen ist eine Indexfortschreibung – auch aus Kostengründen – durchaus ausreichend und gesetzlich vorgesehen.
Diese Mietspiegelfortschreibung wurde im Auftrag der Gemeinde Horgenzell ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt.

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit dem aktuellen Mietspiegel weiterhin einen Service bieten können, der dank der interkommunalen Zusammenarbeit effizient und wirtschaftlich erreicht wurde.

Freundliche Grüße

Bürgermeister Volker Restle

2 Allgemeine Informationen

2.1 Erstellung des Mietspiegels im Jahre 2023 und seine Fortschreibung 2025

Dieser Mietspiegel wurde im Jahr 2023 im Auftrag der Gemeinde Horgenzell auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe von nicht preislich gebundenen Wohnungen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Daten, die von Februar bis März 2023 bei 2.234 Miethaushalten in 19 Kommunen im Landkreis Ravensburg eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung durch schriftliche Erhebung gesammelt wurden. Die Miethaushalte für die Erhebung wurden zufällig ausgewählt. Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und die Erstellung ist in einem Arbeitsbericht dokumentiert.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m^2 über alle in Horgenzell gesammelten Nettomieten pro m^2, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Fortschreibung 7,92 Euro/m^2. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m^2 nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Der Mietspiegel wurde 2025 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel 2023 sowie seine Fortschreibung 2025 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet. Er tritt am 01.08.2025 in Kraft und gilt bis zum 31.07.2027.

2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Horgenzell gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer 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 trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall gering gehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m^2 das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m^2 gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

2.3 Geltungsbereich

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, die im Eigentum eines Haushaltsangehörigen stehen.
- Wohnungen die mietfrei oder verbilligt überlassen werden (z.B. wegen Verwandtschaftsverhältnis).
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen (z.B. sozial geförderte Wohnung mit Wohnberechtigungsnachweis oder sonstige Mietpreisbindung).
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).

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

- Wohnungen, die ganz- oder teilmöbliert vermietet werden (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).
- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter – Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint).
- Wohnungen, bei denen es sich um eine Werkswohnung handelt (Arbeits- und Mietverhältnis stehen miteinander in Verbindung).

2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel 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, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und dem Baualter und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baualter

	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2025
Wohnfläche in m2	**Euro pro m2**								
< 25*	13,02	12,46	12,58	13,24	13,90	14,68	15,55	16,22	16,77
25-<30	10,92	10,48	10,60	11,14	11,69	12,46	13,13	13,68	14,12
30-<35	10,04	9,71	9,71	10,26	10,81	11,47	12,13	12,58	13,02
35-<40	9,49	9,05	9,16	9,71	10,15	10,70	11,37	11,81	12,24
40-<45	9,05	8,72	8,72	9,16	9,71	10,26	10,81	11,25	11,59
45-<50	8,72	8,38	8,38	8,82	9,27	9,82	10,37	10,81	11,14
50-<60	8,28	8,05	8,05	8,50	8,94	9,49	10,04	10,37	10,70
60-<70	8,05	7,72	7,72	8,16	8,60	9,05	9,59	10,04	10,37
70-<80	7,83	7,51	7,51	7,94	8,38	8,82	9,37	9,71	10,04
80-<90	7,61	7,39	7,39	7,83	8,16	8,72	9,16	9,59	9,82
90-<100	7,51	7,28	7,28	7,72	8,05	8,50	9,05	9,37	9,71
100-<110	7,39	7,17	7,17	7,61	7,94	8,38	8,94	9,27	9,59
110-<120	7,39	7,06	7,06	7,51	7,83	8,38	8,82	9,16	9,49
120-<130	7,28	6,95	7,06	7,39	7,83	8,28	8,72	9,05	9,37
130- <=140	7,17	6,95	6,95	7,28	7,72	8,16	8,60	8,94	9,27
> 140*	6,95	6,73	6,73	7,17	7,51	7,94	8,38	8,72	9,05

*nicht qualifiziert

*Hinweis: Die Angabe der Basisnettomiete für Wohnflächen kleiner als 25 m² bzw. Wohnflächen größer als 140 m² sind nicht Teil des **qualifizierten** Mietspiegels. Im Rahmen der Datenerhebung lagen für valide statistische Aussagen nicht genügend Mietverhältnisse vor. Die angegebenen Werte können als Orientierung dienen.

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. 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!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Wohnungs-/Gebäudeausstattung				
gehobene Sanitärausstattung vorhanden [1)]	1			
Einbauküche vom Vermieter ohne extra Zuschlag gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränke vorhanden)	1			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer oder in den Hauptwohnräumen vorhanden	2			
überwiegend Parkett-/Steinböden vorhanden	1			
Maisonette-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen) oder Galerie-Wohnung (Wohnung mit balkonartigem Vorbau in 2. Etage) in einem Mehrfamilienhaus	1			
Aufzug in Gebäude mit weniger als 5 Volletagen vorhanden	1			
eigener Garten in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	1			
Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte	1			
keine vom Vermieter gestellte Heizung/Warmwasserversorgung oder Einzelöfen mit Kohle-, Holz-, Gas- oder Ölbefeuerung		2		
einfache Badausstattung (mindestens 2 der folgenden Sanitärdefizite sind vorhanden: keine zentrale Warmwasserversorgung (z.B. Kleinboiler), weder Fenster noch Belüftung / Belüftungsanlage, Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest, keine Wandkachelung im Nassbereich)		1		
überwiegend einfach verglaste Fenster		3		
überwiegend Verbund- / Kasten- / Doppelfenster		2		
überwiegend seit 2002 nicht modernisierte PVC- oder Linoleumböden vorhanden		1		
alte Installation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) frei sichtbar über Putz liegend		1		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung / Steckdosen, bzw. Elektroherd, maximal 2 Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)		1		
weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden		1		

Modernisierungsmaßnahmen seit 2002 in Gebäuden mit Baujahr vor 1996 [2]				
komplette Dämmung Außenwand/Fassade[3]	3			
Dämmung Dach / oberste Geschossdecke [3]	1			
Dämmung Kellerdecke [4]	1			
Erneuerung des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)[5]	2			
Fenster überwiegend erneuert	1			
Elektroinstallation zeitgemäß umfassenderneuert (inkl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)	2			
Fußböden überwiegend erneuert	1			
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert	1			
Erneuerung der Wohnungstüre/Innentüren	2			
Wohnlage				
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) bis 300 m fußläufig erreichbar	1			
Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus	1			
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist sehr niedrig	1			
Die Wohnung befindet sich im Untergeschoss / Souterrain		2		
Die Wohnung liegt nahe einem gewerblich genutzten Gebiet (Gewerbebetriebe)		1		
Der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm ist hoch bis sehr hoch		1		
Punktsumme der Zuschläge				
Punktsumme der Abschläge				

[1] Eine gehobene Sanitärausstattung liegt vor, wenn neben Fußboden- und Nassbereichkachelung mindestens 2 der nachfolgenden 4 Sanitärmerkmale vorhanden sind: Fußbodenheizung im Badezimmer, Badewanne und separate Dusche vorhanden, Belüftungsanlage im Bad, Grundfläche des Badezimmers mindestens 8 m^2.

[2] Die aufgelisteten Modernisierungskomponenten einer Wohnung bzw. eines Gebäudes gelten nur für Gebäude, die vor 1996 errichtet wurden, weil diese noch nicht den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen unterlagen.

[3] Voraussetzung sind mindestens 16 cm Dämmdicke und eine komplette Dämmfläche. Abweichungen sind über die Spannenregelung zu begründen. Z. B., falls die Dämmung <16 cm beträgt oder nur zwischen 50 und 100 % der Außenfläche gedämmt wurden, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

[4] Voraussetzung sind mindestens 4 cm Dämmdicke und eine komplette Kellerdämmung.

[5] Abweichungen sind über die Spannenregelung zu begründen. Z. B. wurde der Wärmeerzeuger in den Jahren 1996 bis 2001 eingebaut oder erneuert, kann der halbe Punktwert angesetzt werden.

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²							Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=				Ergebnis B
			–		=				
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B					Ergebnis C
				x		:	100	=	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A		±	Ergebnis C		Ergebnis D
						±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D		x	Wohnfläche		Ergebnis E
						x		=	

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

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

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem 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.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter www.horgenzell.de.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten 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 Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

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 Zweidrittel-Spanne beläuft sich im Schnitt auf $\pm$ 20 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Anzahl der Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- regenerative Strom- oder Heizungsversorgung
- Innen- und Wohnungstüren erneuert
- (Tritt-)Schallschutz eingebaut
- Änderung des Wohnungsgrundrisses
- Treppenhaus modernisiert (samt Eingangstür)
- Wohnlage in Talregion
- Wohnlage mit Höhenlage
- Wohnlage mit Halbhöhenlage
- Die direkte Umgebung im Umkreis von 100 m ist geschlossen bis sehr dicht bebaut (z.B. Altstadtbereich)
- Der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen usw.) ist hoch bis sehr hoch
- unverbaute Weitsicht

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche Baujahr	75 m² 1965	7,51 Euro/m²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	**Wohnungs-/Gebäudeausstattung**	Einbauküche Fußbodenheizung Parkettboden Aufzug (Gebäude mit 3 Etagen) Einzelöfen betrieben mit Gas	1 2 1 1	 2
	Modernisierungsmaßnahmen	Dämmung der Außenwand 2008 Erneuerung der Heizung 2004 Erneuerung Bad 2004	3 2 1	
	Wohnlage	sehr niedriger Lärmpegel ruhiges Hinterhaus	1 1	
			13	**2**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²						Ergebnis A
								7,51
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
		13	–	**2**			=	**11**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		7,51		x **11**	:	**100**	=	**0,83**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
				7,51	±	**0,83**	=	**8,34**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
				8,34	x	**75**	=	**625,50**

Spannbreite:

Die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 8,34 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Intervall 8,34 Euro/m² ± 20 % befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen also bei 6,67 und 10,01 Euro/m².

5 Information und Beratung

Gemeinde Horgenzell
Kornstraße 44
88263 Horgenzell
Telefon: 07504 9701-0
E-Mail: info@horgenzell.de

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

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter www.horgenzell.de.

Impressum:

Herausgeberin:

Gemeinde Horgenzell, Kornstraße 44, 88263 Horgenzell

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Gemeinde Horgenzell. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.