

Leben und Wohnen

# Qualifizierter Mietspiegel 2023 für Kornwestheim

gültig vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2025



STADT  KORN  
WEST  
HEIM.

[www.kornwestheim.de/mietspiegel](http://www.kornwestheim.de/mietspiegel)



# **QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL 2023**

---

## **FÜR KORNWESTHEIM**

Gültig vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2025

# INHALT

---

<b>VORWORT</b>	5
<b>I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>	6
Mietspiegelerstellung	6
Funktion des Mietspiegels	7
Geltungsbereich	7
Mieterhöhung	8
Nettomiete und Nebenkosten	8
Bereinigung von (Teil-) Inklusivmieten	9
<b>II. ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS</b>	9
<b>Schritt 1:</b> Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	9
<b>Schritt 2:</b> Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	11
<b>Schritt 3:</b> Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	15
<b>Mietpreisspannen</b>	16
<b>III. ANWENDUNGSBEISPIEL</b>	17
<b>INFORMATION UND BERATUNG</b>	18

## VORWORT

---

Liebe Kornwestheimerinnen und Kornwestheimer,  
liebe Mieter/-innen und Vermieter/-innen,

ich freue mich, Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kornwestheim, der zum 1. August 2023 in Kraft tritt, online und in gedruckter Form zur Verfügung stellen zu können. Er gilt zwei Jahre und damit bis zum 31.07.2025. Durch die Reform des Mietspiegelrechts zum 01.07.2022 gibt es erhöhte Anforderungen an die Erstellung des Mietspiegels, so dass Ihnen der Mietspiegel 2023 noch mehr Rechtssicherheit und eine größere Zuverlässigkeit bietet.

Mietspiegel ermöglichen die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung. Sie dienen damit auch der Bestimmung der zulässigen Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Mietpreisbremse und als Begründung für Mieterhöhungsverlangen. Weitere Informationen zu diesen Themen sind im Mietspiegel enthalten.

Für den neuen Mietspiegel wurde eine durchschnittliche Nettomiete von 9,52 Euro/m<sup>2</sup> für Kornwestheim ermittelt. Das bedeutet einen Anstieg um 4,4% in den letzten zwei Jahren. Zum Vergleich, in Ludwigsburg beträgt die durchschnittliche Nettomiete nun 10,01 Euro/m<sup>2</sup>, was eine Steigerung von 8,3% bedeutet.

Sie können die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung selbst ermitteln. Nutzen Sie hierzu den Mietenberechner auf der Homepage der Stadt unter <https://www.kornwestheim.de/start/leben+und+wohnen/mietwohnungen+und+mietspiegel.html>  
Hier finden Sie auch den Mietspiegel zum Download.



Die Berechnung der Vergleichsmiete ist natürlich auch anhand der Tabellen im Mietspiegelheft möglich. Aufgrund der geänderten Berechnungsmethode gibt es zur Bestimmung der Lagekriterien in diesem Jahr zum ersten Mal ein Straßenverzeichnis, das ebenfalls online und in Papierform zur Verfügung steht.

Der Mietspiegel wurde in Kooperation mit der Stadt Ludwigsburg vom renommierten EMA-Institut für empirische Marktanalysen erstellt. Allen Bürgerinnen und Bürgern, die an der Mietspiegelbefragung teilgenommen haben, gilt mein besonderer Dank. Danken möchte ich aber auch den Projektverantwortlichen bei der Stadt Ludwigsburg und den bei der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten wie dem Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V., dem DMB Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V., den Sachverständigen des Immobilienverbands Deutschland IVD-Süd e.V. sowie dem Amtsgericht Ludwigsburg.

Ich bin überzeugt, dass Ihnen als Mietvertragspartei auch der neue Mietspiegel wieder eine wertvolle Unterstützung bei der Gestaltung der Mietverhältnisse bietet und zu mehr Rechtssicherheit und Transparenz auf dem Wohnungsmarkt beiträgt.

Ihre

A handwritten signature in black ink that reads "Ursula Keck". The signature is written in a cursive, flowing style.

Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin

# I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## MIETSPIEGELERSTELLUNG

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 wurde im Auftrag der Stadt Kornwestheim auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundenen Wohnraums im Stadtgebiet nach wissenschaftlich anerkannten Grundlagen erstellt.

Der Mietspiegel basiert auf den Daten einer repräsentativen schriftlichen Befragung von Mietern und Mieterinnen, die im Zeitraum von November 2022 bis Januar 2023 durchgeführt wurde. Die Mieter und Mieterinnen wurden per Zufallsverfahren ausgewählt und mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens befragt. Die Datenerhebung, Auswertung und wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Markanalysen.

Dem Mietspiegel liegt ein regressionsanalytisches Auswertungsverfahren auf Basis einer ausreichend großen Datenstichprobe zugrunde.

Die Mietspiegelerstellung 2023 erfolgte in Kooperation mit der Stadt Ludwigsburg, für die ein

eigener Mietspiegel erstellt wurde. An der Neuerstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten und Wohnungsmarktextpertinnen mitgewirkt. In diesem Gremium waren vertreten:

1. DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V.
2. Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V.
3. Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.
4. Amtsgericht Ludwigsburg

Die Interessensvertretungen der Vermieter und Vermieterinnen beziehungsweise der Mieter und Mieterinnen haben diesen Mietspiegel am 09. Juni 2023 gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt, die Anerkennung der Stadt erfolgte am 18. Juli 2023. Der Mietspiegel tritt am 1. August 2023 in Kraft und gilt bis zum 31. Juli 2025.

## FUNKTION DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Kornwestheim gezahlten Nettomieten für nicht preisgebundenen 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, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragsparteien.

Seit 4. Juni 2020 gilt bei Neuvermietungen in Kornwestheim derzeit die Verordnung zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn. Laut dieser „Mietpreisbremse“ darf bei Abschluss eines neuen Mietvertrags die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um höchstens 10 Prozent überschreiten – es sei denn, die Miete lag schon vorher über diesem Niveau. Ausnahmen gelten unter anderem bei Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden sowie bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Stand Juli 2023

Nähere Informationen hierzu finden Sie in den entsprechenden Rechtsquellen §§ 556d – 556f BGB, § 555b BGB.

## GELTUNGSBEREICH

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum (Sozialwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)
- Wohnraum, der gewerblich genutzt wird
- Wohnraum, der nur kurzzeitig – maximal sechs Monate – vermietet wird (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum in Studierenden-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung) oder Sammelunterkünfte

### **Nicht unmittelbar anwendbar**

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- Nicht abgeschlossener Wohnraum (keine eigene Wohnungstür)
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)

## MIETERHÖHUNG

Nach § 558 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 vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert wurde und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöht (diese „abgesenkte Kappungsgrenze“ gilt in Kornwestheim seit 1. Juli 2020).

Diese Bestimmungen gelten nicht für Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten.

Der Vermieter oder die Vermieterin muss nach § 558a BGB das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter oder der Mieterin gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf:

- einen Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

- entsprechende Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die vermietende Partei in ihrem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn sie die Mieterhöhung auf eine andere Begründungsart stützt.

Zur Begründung einer Mieterhöhung genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb einer Spanne liegt. Der Mieter oder die Mieterin hat nach § 558b BGB zur Prüfung, ob er oder sie der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter oder die Mieterin der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist nicht zu, so kann der Vermieter oder die Vermieterin innerhalb von weiteren drei Monaten beim zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen. Eine Kündigung, durch die der Vermieter oder die Vermieterin eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nicht zulässig.

Hat der Mieter oder die Mieterin der Erhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Stand: Juli 2023

## NETTOMIETE UND NEBENKOSTEN

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche **Nettomieten** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

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,

der Hausmeistertätigkeiten, 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 oder die Mieterin umgelegt werden.

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

## 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.

## II. 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 Punktwerte (= prozentuale Zu- bzw. Abschläge) auf das
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen kostenlosen Online-Mietenberechner unter: [www.kornwestheim.de/mietspiegel](http://www.kornwestheim.de/mietspiegel).



## MIETSPIEGEL IN DREI SCHRITTEN

### SCHRITT 1

### ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS NACH WOHNUNGSGRÖSSE UND BAUJAHR

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat (= **Basis-Nettomiete**) wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baujahresklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich

neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung, Dachaufstockung), ist für diesen Wohnraum die Baujahresklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Gegebenenfalls sind Abschläge für den Zustand des Bestandsgebäudes im Rahmen der Mietpreisspanne vorzunehmen.

Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden über Tabelle 2 erfasst.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

**TABELLE 1: MONATLICHE BASIS-NETTOMIETE NUR IN ABHÄNGIGKEIT VON WOHNFLÄCHE UND BAUJAHR IN KORNWESTHEIM**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr										
	bis 1919	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1994	1995 - 2000	2001 - 2005	2006 - 2010	2011 - 2015	2016 - 2018	ab 2019
*)	Euro/m <sup>2</sup>										
25 - < 30**	14,63	13,90	14,15	14,98	15,65	16,30	16,80	17,30	17,84	18,30	18,72
30 - < 35	12,46	11,84	12,05	12,76	13,33	13,88	14,31	14,74	15,19	15,58	15,94
35 - < 40	11,08	10,53	10,72	11,35	11,86	12,35	12,73	13,11	13,51	13,86	14,18
40 - < 45	10,20	9,69	9,87	10,44	10,91	11,36	11,71	12,06	12,44	12,76	13,05
45 - < 50	9,64	9,16	9,33	9,87	10,32	10,74	11,08	11,40	11,76	12,06	12,34
50 - < 55	9,31	8,85	9,00	9,53	9,96	10,37	10,69	11,01	11,35	11,64	11,91
55 - < 60	9,12	8,67	8,83	9,34	9,76	10,17	10,48	10,79	11,13	11,41	11,68
60 - < 70	9,04	8,59	8,75	9,26	9,67	10,08	10,39	10,70	11,03	11,31	11,57
70 - < 80	9,14	8,69	8,85	9,36	9,78	10,19	10,50	10,82	11,15	11,44	11,70
80 - < 90	9,36	8,90	9,05	9,59	10,01	10,43	10,75	11,07	11,42	11,71	11,98
90 - <120	10,01	9,52	9,69	10,25	10,71	11,16	11,50	11,84	12,21	12,53	12,81
120 - 150	10,12	9,62	9,79	10,37	10,83	11,28	11,63	11,97	12,35	12,66	12,96

\*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung auf die zweite Nachkommastelle.

\*\*) Quadratmetermieten unterhalb der vorgegebenen Grenzen dienen nur zu Orientierungszwecken und sind nicht Teil des qualifizierten Mietpiegels. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung lagen nicht ausreichend viele Beobachtungen von Mietwohnungen vor, welche eine statistisch valide Aussage zulassen.

Die **durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete** pro m<sup>2</sup> über alle in Kornwestheim erfassten, mietspiegelrelevanten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Kornwestheim zum Zeitpunkt der Datenerhebung **9,52 Euro/m<sup>2</sup>**. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

<sup>1</sup> wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m<sup>2</sup> das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m<sup>2</sup> gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurde.

## SCHRITT 2

## ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN JE NACH WOHNUNGS-ART, AUSSTATTUNG, BESCHAFFENHEIT UND WOHLNAGE

Neben Wohnfläche und Baujahr 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 oder der Vermieterin gestellt werden. Hat der Mieter oder die Mieterin einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter oder der Vermieterin 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 weißen 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: PUNKTWERTE FÜR WOHNWERTMERKMALE, DIE DEN MIETPREIS SIGNIFIKANT BEEINFLUSSEN**

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		6		
Wohnung wird überwiegend mit Holz-/Kohle-/Gas-/Öleinzelnöfen beheizt bzw. keine vom Vermieter oder der Vermieterin gestellte Heizung vorhanden		6		
kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder in den letzten 10 Jahren nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden bei mehr als 50 % der Wohnfläche vorhanden		4		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)		3		
weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden		3		
einfache Sanitärausstattung: Fußboden im Bad nicht gefliest/kein fliesengleiches Material oder kein Fenster bzw. sonstige Lüftungsmöglichkeit (Anlage) oder keine zentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung (z. B. nur Kleinboiler)		4		
Erstinstallation (z. B. Gas, Wasser) sind freiliegend sichtbar über Putz und wurden bei Gebäuden/Wohnungen mit Baujahr vor 1995 seit 2012 nicht modernisiert/saniert		3		
Wohnung liegt im Erdgeschoss bei Mehrfamilienhäusern (auch Hochparterre)		2		
Souterrain-Wohnung (= Untergeschoss)		3		
<b>Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
Einbauküche wird vom Vermieter oder der Vermieterin gestellt, mit mindestens <b>fünf</b> der nachfolgend aufgeführten Ausstattungskriterien (sortiert nach Häufigkeit): Kühlschrank (mit oder ohne Gefrierfach), Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, separater Gefrierschrank	9			
Pantryküche/Miniküche wird vom Vermieter oder der Vermieterin gestellt, mit mindestens <b>zwei</b> der nachfolgend aufgeführten Ausstattungskriterien (sortiert nach Häufigkeit): Kühlschrank (mit oder ohne Gefrierfach), Herd, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, separater Gefrierschrank	5			
gehobene Sanitärausstattung: Standardausstattung <sup>2</sup> plus <b>drei</b> der folgenden Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bodengleiche Dusche</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• Handtuchwärmer</li> <li>• Fenster im Bad</li> <li>• separater WC-Raum vorhanden</li> <li>• großes Badezimmer: Badezimmer größer als neun Quadratmeter mit Badewanne und Dusche</li> </ul>	3			
Balkon oder Loggia mit mehr als 5m <sup>2</sup> Fläche vorhanden	2			
Aufzug in Gebäude mit maximal <b>vier</b> übereinander liegenden Etagen (= Erdgeschoss bis max. 3. Stock) vorhanden	5			
überwiegend hochwertiger Fußboden (insb. Dielen, Parkett, Vinyl, Steinboden wie z. B. Marmor)	3			

<sup>2</sup> Badewanne oder Dusche, WC im Badezimmer, Boden gefliest (oder fliesengleiches Material), Wand im Nassbereich gefliest (oder fliesengleiches Material), mindestens sonstige Lüftungsmöglichkeit (Anlage)

Wohnwertmerkmale	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
PKW-Stellplatz in Tiefgarage, Einzelgarage, Carport oder im Freien vorhanden, im Mietvertrag enthalten (unabhängig von einem eigenen Mietanteil)  <b>Hinweis:</b> Der Zuschlag kann nur angesetzt werden, wenn der entsprechende Stellplatz auch tatsächlich vom Mieter oder der Mieterin in Anspruch genommen wird.	2			
<b>Durchgeführte oder fehlende Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1995 (siehe Tabelle 2a, Seite 13)</b>				
Teilmodernisierung Kategorie I (bis 3 Punktwerte in Tabelle 2a) <sup>3</sup>	0	0		
Teilmodernisierung Kategorie II (4-6 Punktwerte in Tabelle 2a)	2			
Teilmodernisierung Kategorie III (7-10 Punktwerte in Tabelle 2a)	4			
Teilmodernisierung Kategorie IV (mindestens 11 Punktwerte in Tabelle 2a) oder Vollsanierung seit 2012 (Gebäude entspricht Neubau zum Zeitpunkt der Sanierung)	6			
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1985 und 1994 und es wurden seit 2012 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)	0	0		
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1984 und es wurden seit 2012 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)		4		
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 und es wurden seit 2012 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Gesamtpunktwert 0 in Tabelle 2a)		7		
<b>Wohnlage<sup>4</sup></b> Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietenberechner zu verwenden. Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschläge aus dem Straßenverzeichnis (siehe Anlage)				
Entfernung zum Marktplatz Ludwigsburg oder Personenbahnhof Kornwestheim kleiner 1.500 m	4			
Entfernung zum Marktplatz Ludwigsburg oder Personenbahnhof Kornwestheim zwischen 1.500 m und 3.500 m	0	0		
Entfernung zum Marktplatz Ludwigsburg oder Personenbahnhof Kornwestheim größer 3.500 m		6		
Straßenlärm im Tagesdurchschnitt > 65 dB		6		
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle > 300 m		6		
Sehr niedrige Bebauungsdichte <sup>5</sup>		3		
<b>Punktsumme der Zuschläge =</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge =</b>				

<sup>3</sup> Entspricht dem durchschnittlichen Modernisierungsstandard und ist durch den Wert der Basis-Nettomiete in Tabelle 1 in den entsprechenden Baujahresklassen vor 1995 schon abgedeckt

<sup>4</sup> Distanzen als Luftlinie gemessen

<sup>5</sup> Definition: weniger als 15% der „näheren“ Umgebung ist bebaut.  
Nähere Umgebung bedeutet hierbei umliegendes H3-Hexagon der Größe 15.000 m<sup>2</sup>

**TABELLE 2A: PUNKTESYSTEM ZUR BEWERTUNG DER MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN VON GEBÄUDEN MIT BAUJAHR VOR 1995, DIE SEIT 2012 DURCHGEFÜHRT WORDEN SEIN MÜSSEN. MODERNISIERUNGEN VOR 2012 SIND BEREITS IN DER BASISMIETTABELLE TABELLE 1 ABGEBILDET.**

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Übertrag
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenstern	1	
nachträgliche Dämmung der Außenwand	1	
nachträgliche Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	1	
nachträgliche Dämmung der Kellerdecke	1	
Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung	1	
Erneuerung aller Fußböden mit Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen (außer Badezimmer)	2	
Erneuerung aller Innen- und Wohnungstüren	1	
Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	1	
Grundriss maßgeblich verbessert	1	
Modernisierung Sanitärbereich (mind. Fliesen, Bade- oder Duschwanne, Waschbecken)	1	
Modernisierung Sanitärbereich (mind. Fliesen, Bade- oder Duschwanne, Waschbecken) mit Fußbodenheizung	2	
Außenanlagen überwiegend erneuert	1	
Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	1	
Schaffung einer barrierefreien Ausstattung (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit)	1	
Modernisierung von Treppenhaus samt Eingangstür	1	
Sonstige Modernisierungsmaßnahme (Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50 % des Merkmals betrifft)	1	
<b>Gesamtpunktwert Modernisierung</b>		

## 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 aus Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>						Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
			–				=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>		Ergebnis A	x	Ergebnis B			Ergebnis C
				x		:	100	=
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )			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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

## 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 in Kornwestheim im Schnitt auf +/- 21 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 signifikanten 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:

- Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
- Besonderer Wohnungstyp: Dachgeschoss-Wohnung (mit schrägen Wänden), Maisonette/Galerie-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen, mit interner Treppe), Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche – bzw. Kochnische)
- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- überwiegende Heizungsversorgung oder Heizmittel: Elektrospeicher/

- Nachtspeicher, Nah-/Fernwärme, regenerative Energien (Wärmepumpe Hackschnitzel, Pellets)
- nicht alle Wohnräume, Küche oder Bad sind gleichmäßig beheizbar
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelofen, offener Kamin)
- zweites Bad in der Wohnung
- teilweise/überall/keine Rollläden/Fensterläden an den Fenstern
- eigener Keller- oder Speicheranteil
- Durchgangszimmer vorhanden (d.h., ein weiterer Hauptwohnraum kann ausschließlich über dieses Durchgangszimmer begangen werden)
- Wohnung mit alters-/behindertengerechter Ausstattung (Breittüren, bodengleiche Dusche, keine Stufen/Schwellen inkl. Wohnungszugang), außer bei Modernisierungen Tabelle 2a
- hochwertige 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, außer bei Modernisierungen Tabelle 2a, 2-Scheiben-Verbundglasfenster/Isolierglas (Standard), Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster, Einscheibenverglasung
- überwiegend Kachel-/Fliesenboden oder Laminatboden in der Wohnung
- Garten vorhanden, unabhängig von der Nutzungsmöglichkeit (alleine oder gemeinschaftlich durch Mieter oder Mieterinnen)
- gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum
- freie, nicht reservierte Parkplätze vom Vermieter oder der Vermieterin bereitgestellt, Parkplätze, welche aufgrund des Angebots des Vermieters zur Verfügung standen, aber nicht genutzt wurden, Elektroladeinfrastruktur für Pkw-Stellplätze

Nachfolgende Distanzangaben entsprechend immer der Luftlinie.

- Adresse ist nicht weiter als 100 m von einem Gewerbegebiet entfernt
- Adresse ist nicht weiter als 100 m von einem Industriegebiet entfernt
- Adresse ist nicht weiter als 100 m von einer größeren Grünfläche entfernt
- Distanz zum nächsten Spielplatz in Metern
- Distanz zur nächsten Schule in Metern
- Distanz zur nächsten Kindertagesstätte in Metern
- Distanz zum nächsten Supermarkt in Metern
- Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung in Metern

- Bodenrichtwert in EUR
- Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, tagsüber
- Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, nachts

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

### III. ANWENDUNGSBEISPIEL

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	9,05 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	abwertende Merkmale	kein Balkon vorhanden		3
		überwiegend alter PVC-Boden		4
		Souterrain-Wohnung		3
	aufwertende Merkmale	Einbauküche gestellt mit 5 Ausstattungskriterien PKW-Stellplatz im Freien vorhanden, im Mietvertrag enthalten	9 2	
Modernisierungsmaßnahmen	Teilmodernisierung Kategorie II (5 Punktwerte aus Tabelle 2a)	2		
Wohnlage	Entfernung zum Marktplatz Ludwigs-burg oder Personenbahnhof Kornwestheim kleiner 1.500 m	4		
Punktschritte der Zuschläge bzw. der Abschläge			<b>17</b>	<b>10</b>

### EXEMPLARISCHE ERMITTLUNG DER DURCHSCHNITTlichen ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>					Ergebnis A	
							9,05	
B	aus Tabelle 2	Punktschritte Zuschläge	-	Punktschritte Abschläge	=	Ergebnis B		
		17	-	10	=	+ 7		
C	Umrechnung der Punktdifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>		Ergebnis A	x	Ergebnis B	Ergebnis C		
			9,05	x	+ 7	:	100	=
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )			Ergebnis A	+/- Ergebnis C		Ergebnis D	
				9,05	+/-	+ 0,63	=	9,68
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche	Ergebnis E	
				9,68	x	84	=	813,12

## INFORMATION UND BERATUNG

- **Stadt Kornwestheim**

Fachbereich Planen und Bauen  
Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim

Telefon 07154 202-8626  
E-Mail [mietspiegel@kornwestheim.de](mailto:mietspiegel@kornwestheim.de)  
Internet [www.kornwestheim.de](http://www.kornwestheim.de)

Die Stadtverwaltung 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.kornwestheim.de/mietspiegel](http://www.kornwestheim.de/mietspiegel)



Beratung für ihre Mitglieder bieten:

- **DMB Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V.**

Asperger Straße 19, 71634 Ludwigsburg

Telefon 07141 928071, Fax 07141 920978  
E-Mail [info@mieterbund-ludwigsburg.de](mailto:info@mieterbund-ludwigsburg.de)  
Internet [www.mieterbund-ludwigsburg.de](http://www.mieterbund-ludwigsburg.de)

- **Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus & Grund Region Ludwigsburg e. V.**

Hospitalstraße 9, 71634 Ludwigsburg

Telefon 07141 925899, Fax 07141 925726  
E-Mail [info@hausundgrund-ludwigsburg.de](mailto:info@hausundgrund-ludwigsburg.de)  
Internet [www.hausundgrund-ludwigsburg.de](http://www.hausundgrund-ludwigsburg.de)

- **Immobilienverband Deutschland IVD Süd e. V.  
c/o Immobilien Rienhardt GmbH**

Körnerstraße 15, 71634 Ludwigsburg

Telefon 07141 920856, Fax 07141 903093  
E-Mail [info@immo-rienhardt.de](mailto:info@immo-rienhardt.de)  
Internet [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## **IMPRESSUM**

### **HERAUSGEBERIN**

Stadt Kornwestheim  
Fachbereich Planen und Bauen  
Jakob-Sigle-Platz 1  
70806 Kornwestheim

### **BILDNACHWEIS**

Bilder: Stadt Kornwestheim

### **GRAFISCHE GESTALTUNG**

kernHouse – medienagentur bley

### **DRUCK**

Hausdruckerei Stadt Kornwestheim

### **KONZEPTION, DATENERHEBUNG, DATENANALYSE UND AUSWERTUNG**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg  
Telefon: 0941-4636-124

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Kornwestheim. 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.

