

# Qualifizierter Mietspiegel

für die Stadt Rüsselsheim 2023

[BILD]

Entwurf vom 24.4.2023

**Erstellt in Zusammenarbeit mit:**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V.

Haus,- Wohnung- und Grundeigentümergeverein Rüsselsheim und Umgebung e.V.

Stadt Rüsselsheim

**Datenanalyse und Auswertung:**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15

20095 Hamburg

**Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Experten-  
gruppe Mietspiegel sowie den Magistrat der Stadt Rüsselsheim.**

**Gültig ab XX.XX.2023.**

## Vorwort

Entwurf vom 24.4.2023

## Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d 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 25 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. 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 Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie 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/die Mieter:in 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 ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit));

- 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 (€/m<sup>2</sup>). 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 Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hauswarts sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende 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/die Vermieter:in 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 %<sup>1</sup> erhöht.

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

Der/die Vermieter:in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter:in 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 § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder den Interessenvertretern von Vermieter:innen und Mieter:innen 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/die Vermieter:in, 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/die Mieter:in 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/die Mieter:in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter:in 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 hin-

---

<sup>1</sup> Siehe § 1 der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mietvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 18. November 2020.

sichtlich 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). Nach der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung - MiSchuV) gilt dies auch für die Stadt Rüsselsheim am Main.

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

- 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/der vorherigen Mieter:in 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 Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. In Tabelle 2 wird eine Qualitätsklasse für die Sanitärausstattung bestimmt. Diese wird für Tabelle 3 benötigt.
3. Besonderheiten bei der Beschaffenheit und der Ausstattung werden in Tabelle 3 über Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
4. In Tabelle 4 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 bis 3 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete und die Spanne für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

### Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 25 und 150 m<sup>2</sup> in €/m<sup>2</sup> und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 4.



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

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

### Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Hauses bzw. der Wohnung, der Ausstattung und der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 3 angerechnet.

Tabelle 3 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 von dem/der Vermieter:in gestellt werden. Hat ein/e Mieter:in einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter:in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um prozentuale Zu-/Abschläge auf die Miethöhe hinsichtlich Qualität und Zustand.

Für die Beurteilung der Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gut, sehr gut) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet 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. Die ermittelte Ausstattungsklasse wird dann für Tabelle 3 benötigt.

#### Sanitärausstattung:

Bei mehreren Badezimmern ist die Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers heranzuziehen.

Zuschlagsmerkmale (jeweils ein Punkt):

- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit sehr niedriger Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Badewanne und separate Dusche vorhanden

Abschlagsmerkmale (jeweils ein Minuspunkt):

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag vorhanden

**Tabelle 2: Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung**

Punktsumme	Klasse
-1	einfach
0	durchschnittlich
1	gut
2	sehr gut
3	sehr gut
<b>Punkte =</b>	
<b>Klasse =</b>	

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Faktoren in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 3 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 3 jeweils das Produkt der Faktoren in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 4.

**Tabelle 3: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale**

	Zu-/Abschlag	Faktor	Konkrete Wohnung
<b>Baujahr*</b>			
Baujahr bis 1960	- 4 %	0,96	
Baujahr 1961 bis 1983	± 0 %	1,00	
Baujahr 1984 bis 2009	+ 8 %	1,08	
Baujahr 2010 bis 2015	+ 18 %	1,18	
Baujahr 2016 bis 2022	+ 25 %	1,25	
<b>Besondere Wohnungsausstattung</b>			
Komplette Einbauküche ( <i>Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank</i> )	+ 11 %	1,11	
Hochwertiger Fußboden in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden ( <i>z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden, Natursteinböden</i> )	+ 4 %	1,04	
Einbauschränke außerhalb der Küche	+ 5 %	1,05	
Garten zur alleinigen Nutzung ( <i>Garten ist nur Mieter:in zugänglich</i> )	+ 7 %	1,07	
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia ( <i>mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle</i> )	- 5 %	0,95	
<b>Sanitärausstattung (hierzu Erläuterungen auf S.10 beachten)</b>			
Einfach	- 4 %	0,96	
Durchschnittlich	± 0 %	1,00	
Gut	+ 4 %	1,04	
Sehr gut	+ 7 %	1,07	
<b>Zwischenprodukt aller vorliegenden Faktoren =</b>			
(Bsp.: 0,96 x 1,07 x 1,00 = 1,0272)			

\*Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

	Zu-/Abschlag	Faktor	Konkrete Wohnung
<b>Übertrag von der vorigen Seite</b>			
<b>Modernisierungen</b>			
Modernisiert: <i>Dieses Merkmal liegt vor, wenn mindestens zwei der nachfolgenden Maßnahmen ab 2015 von dem/der Vermieter:in durchgeführt wurden, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitäreinrichtungen erneuert</li> <li>- Elektroinstallation erneuert</li> <li>- Innen-/Wohnungstüren erneuert</li> </ul>	+ 11 %	1,11	
Energetisch saniert: <i>Das Merkmal liegt vor, sofern mindestens vier der nachfolgenden Maßnahmen ab 2010 von dem/der Vermieter:in durchgeführt wurden:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenwanddämmung</li> <li>- Kellerdeckendämmung</li> <li>- Dachdämmung</li> <li>- Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung)</li> <li>- Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger, z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)</li> </ul>	+ 9 %	1,09	
<b>Gesamtfaktor: Produkt aller vorliegenden Faktoren =</b> (wenn kein Merkmal vorliegt: 1,00. Bsp.: 1,11 x 1,09 = 1,2099)			

### Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 4 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1-3 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

#### Anwendungsanleitung für die Tabelle 4:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils das Produkt der Faktoren in Tabelle 3 und übertragen Sie diesen Gesamtfaktor in Tabelle 4.

Zeile C: Berechnen Sie die **durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>** (Ergebnis Zeile C), indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis Zeile A) mit dem Gesamtfaktor (Ergebnis Zeile B) multiplizieren.

Zeile D: Berechnen Sie die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis D), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis Zeile C) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zeile E: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile D), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis Zeile D) mit dem Faktor 0,85 multiplizieren.

Zeile F: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile D), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis Zeile D) mit dem Faktor 1,17 multiplizieren.

**Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	
B	aus Tabelle 3:	Gesamtfaktor	
C	A x B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m <sup>2</sup>	
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	
E	D x 0,85	Unterer Spannenwert in €	
F	D x 1,17	Oberer Spannenwert in €	

### Spannbreite

Bei dem in Tabelle 4 (Zeile D) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit 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 befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Rüsselsheim am Main im Schnitt um - 15% unter die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile D) und + 17 % über die ermittelte Vergleichsmiete.

Um von der in Tabelle 4 (Zelle D) ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich stärker vom ortsüblichen Standard ab.

### 3. Berechnungshilfen

#### 3.1 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 75 m<sup>2</sup> groß, Baujahr 1986, mit Einbauküche, einfachem Bad und ist energetisch saniert.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Vorgang	Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		7,57 €
B	aus Tabelle 3:	Gesamtfaktor	1,08 x 1,11 x 0,96 x 1,09	1,25442432
C	A x B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m <sup>2</sup>	7,57 € x 1,25442432	<b>9,50 €/m<sup>2</sup></b>
D	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	9,50 €/m <sup>2</sup> x 75 m <sup>2</sup>	<b>712,50 €</b>
E	D x 0,85	Unterer Spannenwert in €	712,50 € x 0,85	<b>605,63 €</b>
F	D x 1,17	Oberer Spannenwert in €	712,50 € x 1,17	<b>833,63 €</b>

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 605,63 € und 833,63 € im Monat, mit einem Mittelwert von 712,50 €.

### 3.2 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, soweit nichts Anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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. *Zubehörräume, 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

### **Mieterbund Rüsselsheim und Umgebung e.V.**

Walter-Flex-Straße 64

65428 Rüsselsheim am Main

Tel: 06142 63300

E-Mail: [info@mieterbund-ruesselsheim.de](mailto:info@mieterbund-ruesselsheim.de)

Internet: <https://www.dmb-ruesselsheim.de/>

### **Haus,- Wohnung- und Grundeigentümergeverein Rüsselsheim und Umgebung e.V.**

Grabenstraße 31

65428 Rüsselsheim am Main

Tel: 06142 797277

E-Mail: [info@hausundgrund-ruesselsheim.de](mailto:info@hausundgrund-ruesselsheim.de)

Internet: <https://www.hausundgrund-ruesselsheim.de/>

### **Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main**

Fachbereich Soziales und Gesundheit

Marktplatz 4

65428 Rüsselsheim am Main

**Telefon**

**E-Mail**

### **Bitte beachten Sie:**

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