



# **MIETSPIEGEL 2001**

## **für die Stadt Trier**

- Mietspiegel-Tabelle
- Tabelle mit Vergleichsmieten für Appartements
- Erläuterungen zum Mietspiegel
- Berechnungsbogen (im Innenteil)

Schutzgebühr: 5,00 € (Bei Zusendung per Post zuzüglich Versandkosten von 2,00 €)

(Nachdruck und Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit ausdrücklicher Genehmigung gestattet)

## MIETSPIEGEL-TABELLE FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DER STADT TRIER

(Stand: November 2001)

*Angaben jeweils als Netto-Kaltmiete in EURO pro Quadratmeter Wohnfläche/Monat  
(gerundet auf 0,05 €)*

### AUSSTATTUNG: Wohnung mit Bad und Sammelheizung <sup>1</sup>

Baualter	Größe in qm				
	bis 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	ab 101
vor 1948	5,35 – 8,30 MW: 6,45	4,65 – 6,50 MW: 5,50	4,00 – 5,75 MW: 4,90	3,75 – 5,70 MW: 4,75	4,05 – 5,75 MW: 4,85
1949 bis 1960	MW: 6,45	4,00 – 5,80 MW: 4,90	3,75 – 5,50 MW: 4,70	4,00 – 5,55 MW: 4,85	
1961 bis 1971	5,90 – 8,15 MW: 6,85	4,55 – 6,25 MW: 5,40	4,10 – 5,90 MW: 4,95	3,90 – 5,40 MW: 4,70	
1972 bis 1981	MW: 6,85	4,45 – 6,30 MW: 5,45	4,60 – 5,90 MW: 5,20	4,10 – 5,40 MW: 4,75	
1982 bis 1991	6,05 – 9,15 MW: 7,50	5,25 – 6,95 MW: 6,00		4,35 – 6,15 MW: 5,35	
1992 und später	MW: 7,50	6,10 – 7,70 MW: 6,75	5,15 – 6,70 MW: 6,00	5,25 – 6,75 MW: 5,95	

### AUSSTATTUNG: Wohnung mit Bad oder Sammelheizung <sup>1</sup>

Baualter	Größe in qm				
	bis 40	41 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	ab 101
vor 1948	4,05 – 5,85 MW: 5,05		3,00 – 5,35 MW: 4,25		
1949 bis 1960	3,40 – 5,35 MW: 4,15				
1961 und später	keine Ausweisung von Mietwerten möglich				

### AUSSTATTUNG: Wohnung ohne Bad und ohne Sammelheizung

In dieser Ausstattungskategorie ist wegen der geringen Fallzahlen (Feldbesetzung)  
eine Ausweisung von Mietwerten nicht möglich.

<sup>1</sup> Erläuterungen zu den Angaben in der Tabelle:  
**5,35 – 8,30** = Spanne (Untergrenze-Obergrenze des Tabellenfeldes) und  
**MW: 6,45** = Mittelwert des Tabellenfeldes

## TABELLE MIT VERGLEICHSMIETEN FÜR APPARTEMENTS<sup>1</sup> IN DER STADT TRIER

(Stand: November 2001)

*Angaben jeweils als Netto-Kaltmiete in EURO pro Quadratmeter Wohnfläche/Monat  
(gerundet auf 0,05 €)*

### APPARTEMENTS: Ausstattung mit Bad und Sammelheizung<sup>2</sup>

Baualter	Größe in qm	
	bis 40	41 bis 60
vor 1948	5,25 - 8,25	
1949 bis 1960		
1961 bis 1971	4,45 - 8,00	
1972 bis 1981		
1982 bis 1990	6,15 - 8,75	
1991 und später		

Für Appartements über 61 qm ist eine Ausweisung von Mietwerten nicht möglich.

<sup>1</sup> Unter Appartements wird Wohnraum verstanden, der im Vergleich zu einer Wohnung nicht mit **einer Küche in einem separaten Raum**, sondern lediglich mit einer einfachen Kochgelegenheit oder einer Kochnische ausgestattet ist. Dabei kann ein Appartement durchaus über mehrere Räume verfügen

<sup>2</sup> Erläuterungen zu den Angaben in der Tabelle:  
5,25 – 8,25 = Spanne (Untergrenze-Obergrenze des Tabellenfeldes) und

## ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL DER STADT TRIER

### 1 VORBEMERKUNGEN

Aufgrund der durch die Mietrechtsreform geänderten gesetzlichen Bestimmungen zur Aufstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln, ist ein qualifizierter Mietspiegel - § 558d Abs. 2 BGB - nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen. Die Anpassung kann unter Zugrundelegung einer Stichprobe oder der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen.

Der Mietspiegel der Stadt Trier 1999 wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 31.10.2001 als „qualifizierter Mietspiegel“ in Sinne der Vorschrift des § 558d Abs. 2 BGB anerkannt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass der Mietspiegel der Stadt Trier, der am 09.11.1999 veröffentlicht wurde, an die Marktentwicklung angepasst werden muss. Die Stadt Trier hat sich für eine Anpassung unter Zugrundelegung von Indexwerten entschieden.

Ausgangsgrundlage für den jetzigen Mietspiegel sind die Daten, die durch eine repräsentative, schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern von frei finanzierten Mietwohnungen in der Stadt im Mai 1999 erhoben wurden. Diese seinerzeit erhobenen Mietwerte, bei denen durch wissenschaftlich und empirisch abgesicherte Verfahren sichergestellt wurde, dass es sich um repräsentative Ergebnisse handelt, die die tatsächlichen Marktverhältnisse widerspiegeln, wurden unter Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland vom Mai 1999 bis November 2001 angepasst.

### 2 GRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG UND HANDHABUNG DES MIETSPIEGELS

#### Ortsübliche Vergleichsmiete

Die neuen gesetzlichen Grundlagen für die Erstellung, Fortschreibung und Ausgestaltung eines Mietspiegels bilden seit dem 1. September 2001 die §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Von zusätzlicher Bedeutung sind auch weiterhin die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im Januar 1997 neu herausgegebenen „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“.

Aufgabe des Mietspiegels ist die Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Mietspiegel sollen einen Überblick über die in einer Gemeinde für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbare Wohnungen üblicherweise gezahlten Entgelte geben, wodurch auf einer breiten Informationsbasis Anhaltspunkte für die Ermittlung der Vergleichsmieten im Einzelfall möglich sind.

Der Mietspiegel soll also einen repräsentativen Querschnitt der ortsüblichen - tatsächlich gezahlten - Entgelte für vergleichbaren Wohnraum ausweisen.

#### Einschränkungen und Ausschlusskriterien

Sowohl bei der Datenermittlung als auch bei der (unmittelbaren) Anwendung des Mietspiegels müssen bestimmte Einschränkungen gemacht werden. Die Ausschlusskriterien beruhen dabei einerseits auf gesetzlichen Bestimmungen und andererseits auf der Tatsache, dass die für die ausgeschlossenen Wohnungen gezahlten Mieten nicht als repräsentativ anzusehen sind.

So dürfen bei der Erstellung des Mietspiegels - aufgrund gesetzlicher Vorgaben - keine Wohnungen berücksichtigt werden, deren Mietverträge schon länger als 4 Jahre bestehen und bei denen der Mietzins in den letzten 4 Jahren nicht geändert wurde (d.h. erfasst werden dürfen nur a) Neumieten, Neuabschlüsse innerhalb der letzten vier Jahre und b) Bestandsmieten, wenn diese innerhalb der letzten vier Jahre geändert worden sind).

#### Der Mietspiegel gilt grundsätzlich nicht für:

- Preisgebundenen Wohnraum (insbesondere öffentlich geförderte Sozialwohnungen)
- Teil-Untervermietung (Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist)
- Vermietete Einfamilienhäuser
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes sind (Studenten- oder Altenwohnheime)
- Wohnungen, die nur zu vorübergehendem Gebrauch gemietet oder vermietet wurden (z.B. Vermietung bei Montagetätigkeit oder als Ferienwohnung)

Darüber hinaus ist der Mietspiegel nicht unmittelbar anwendbar für Wohnungen die aus bestimmten Gründen teurer oder verbilligt abgegeben werden. Hier muss der dafür berechnete monatliche Zu- bzw. Abschlag bekannt sein, um damit die Miete für die 'normale' Wohnung - ohne Sondervereinbarung - berechnen zu können. Dies gilt z.B. für:

- Teilweise oder vollständig gewerblich genutzte Wohnungen
- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen
- Dienst- und Werkswohnungen bzw. eine an die berufliche Tätigkeit oder Funktion gebundene Wohnung (z.B. Hausmeisterwohnung)
- Wohnungen, für die eine Mietvorauszahlung, ein Mieterdarlehen oder ein Baukostenzuschuss geleistet wurde
- Wohnungen, die aus bestimmten Gründen (z.B. vereinbarte Leistungen des Mieters wie Haus- oder Gartenpflege) verbilligt oder kostenlos überlassen wurden
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht (z.B. bei Wohngemeinschaften)

### **3 ANWENDUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS**

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten aus, die auf der Grundlage der im Mai 1999 tatsächlich gezahlten Mieten ermittelt und im November 2001 mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst wurden. Er stellt somit eine statistische Marktübersicht dar, die angibt, wie viel Miete für eine Wohnung eines bestimmten Wohnungstyps üblicherweise gezahlt wird.

Anwendung findet der Mietspiegel deshalb:

- als Begründungsmittel bei Mieterhöhungsverlangen (nach § 558a Abs. 2 BGB)
- als Orientierungshilfe bei Neuabschlüssen
- bei Mietpreisüberhöhung

#### **Mieterhöhungsverlangen**

Mieterhöhungen unterliegen gesetzlichen Vorgaben. Dazu zählt u.a. auch, dass sich bei einem Mieterhöhungsverlangen an der ortsüblichen Vergleichsmiete (nach § 558a BGB) orientiert werden muss. Um diese für eine spezielle Wohnung zu bestimmen, können sich Vermieter und Mieter eines Mietspiegels bedienen. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eine einfache Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

## Neuvermietung

Die Vergleichsmiete ist nicht gleichzusetzen mit der im Falle einer Neuvermietung zu erzielenden Miete (Marktmiete). Beim Abschluss eines Mietvertrages für nicht preisgebundenen Wohnraum ist die Miete frei vereinbar. Jedoch kann bei Neuabschlüssen von Mietverträgen der Mietspiegel von Vermieter und Mieter als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.

## Mietpreisüberhöhung

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, sondern dient nur als Begründungsmittel (Mieterhöhung) und zur Orientierung (Neuabschluss), wodurch den Vertragspartnern die Möglichkeit geboten wird, in eigener Verantwortung die Miete zu vereinbaren. Die Vereinbarungsfreiheit endet jedoch dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird.

Der Gesetzgeber hat gewisse Grenzen festgelegt, um dem Mieter einen Schutz vor missbräuchlich hohen Mieten zu gewähren. Dabei darf die Miete nicht in einem auffälligen Missverhältnis zum angebotenen Wohnraum stehen. So darf die Miete nur in einem gewissen Rahmen die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten.

## 4 BEDEUTUNG DES MIETSPIEGELS

### Aufgabe des Mietspiegels

Die Aufgabe des Mietspiegels liegt vor allem darin, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um dadurch

- Streit zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden,
- Kosten für Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst einzusparen,
- den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern,
- Mietpreisüberhöhungen vorzubeugen.

Der Mietspiegel liefert nur die Informationen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit sollen Mieter und Vermieter in eigener Verantwortung den Mietpreis für eine konkrete Wohnung anhand der Kriterien selbst bestimmen; es ist nicht an eine obligatorische Mietpreisfestsetzung gedacht.

Mit der Schaffung einer verlässlichen Markttransparenz dient der Mietspiegel gleichermaßen den Interessen der Mieter und Vermieter.

### Alternativen

Der Gesetzgeber sieht allerdings auch Alternativen zum Mietspiegel vor. So kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens (§ 558a BGB) insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB),
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Da dem „qualifizierten“ Mietspiegel insgesamt eine wesentliche Rolle als Mittler zwischen den widerstreitenden Interessen - u.U. vor Gericht - zuteil wird, werden hohe Anforderungen an die

Datengrundlage und das Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels gestellt. Dadurch erhält der „qualifizierte“ Mietspiegel eine herausragende Stellung als objektiver und repräsentativer Maßstab zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

## 5 INHALT UND AUFBAU DES MIETSPIEGELS

Nach der Forderung des Gesetzgebers sollen Mietspiegel "... einen Überblick über die in einer Gemeinde für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbare Wohnungen üblicherweise gezahlten Entgelte geben...".

Der Trierer Mietspiegel ist so aufgebaut, dass mit den Merkmalen 'Alter, Größe und Ausstattung der Wohnung' die Einordnung einer konkreten Wohnung in ein Tabellenfeld des Mietspiegels möglich ist. Die Merkmale 'Wohnlage und Beschaffenheit' dienen zur genaueren Bestimmung der Vergleichsmiete innerhalb der in der Tabelle ausgewiesenen Mietpreisspanne.

Auch die Berücksichtigung von Sondereinflüssen und -vereinbarungen kann weitgehend innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens erfolgen.

### 5.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETBEGRIFF

Die Ausweisung der Mietwerte im Mietspiegel der Stadt Trier erfolgt als Netto-Kaltmiete.

Grundsätzlich sind folgende Mietwerte zu unterscheiden:

- Brutto-Miete (Bruttowarmmiete, Inklusivmiete, Pauschalmiete): Mietkosten insgesamt
- Betriebs- und Nebenkosten werden nicht gesondert ausgewiesen, sondern sind - ohne jede Aufschlüsselung - im Mietzins enthalten.
- Brutto-Kaltmiete: Miete ohne Heizungs- und Warmwasserkosten, aber einschl. der übrigen Betriebskosten
- Netto-Kaltmiete: Miete nach Abzug aller Betriebskosten (und der anderen Nebenkosten)

Zu den Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung) gehören:

- Betriebskosten für Heizungsanlage
- Betriebskosten für Warmwasserversorgung
- Grundsteuer (Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks)
- Wasserversorgung (z.B. Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Zählermiete)
- Entwässerung (Kosten für Haus- und Grundstücksentwässerung)
- Betrieb des Aufzugs (z.B. Kosten des Betriebsstroms, Überwachung, Pflege)
- Straßenreinigung, Müllabfuhr
- Hausreinigung (z.B. Treppenreinigung, Ungezieferbekämpfung)
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung (z.B. Außenbeleuchtung, Beleuchtung des Treppenhauses)
- Schornsteinreinigung
- Gebäudeversicherung (Sach- und Haftpflichtversicherung)
- Hauswart
- Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabelnetz
- Betrieb der Waschmaschine

Daneben können weitere Nebenkosten vereinbart sein (z.B. Garagen- oder Stellplatzmiete; Schönheitsreparaturen). Probleme bei der tatsächlichen Erfassung von Mietwerten können sich teilweise daraus

ergeben, dass neben diesen „reinen“ Mietwerten zahlreiche Varianten der „Miete“ in den Mietverträgen vorkommen können:

Teilklausivmiete: Ein Teil der Betriebs- und Nebenkosten ist unaufgeschlüsselt im Grundmietzins enthalten, der andere Teil wird separat abgerechnet.

Soll also bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Netto-Kaltmiete für eine Wohnung berechnet werden (d.h. alle Betriebs- und Nebenkosten sowie Sonderkonditionen sind ausgeklammert), muss dies z.B. bei (Teil-)Inklusivverträgen berücksichtigt werden.

Hierbei können die Betriebskosten nach den üblichen Entgelten geschätzt und ausgesondert werden.

So wird in einem Kommentar zu § 2 MHG dargelegt: "Ist eine Inklusiv- oder Bruttomiete vereinbart, muss der Vermieter zu der Mietspiegelnettomiete einen Zuschlag in Höhe der tatsächlichen auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten im Rahmen des Üblichen hinzurechnen. Erhöht wird auch hier nach dem Mietbegriff des Mietspiegel; die in der Bruttomiete weiter enthaltenen Betriebskosten werden vor der Erhöhung abgezogen, nach der Erhöhung (gemäß Erhöhungsverlangen) wieder dem neuen Wert hinzugerechnet."

Mietvertraglich vereinbarte Sonderkonditionen: Hierbei werden Zu- oder Abschläge zur Miete gemacht:

- Zuschlag wegen Möblierung
- Zuschläge wegen Untervermietung oder gewerblicher Nutzung von Teilen der Wohnung
- Ermäßigungen der Miete wegen Mietvorauszahlung, Mieterdarlehen oder Baukostenzuschuss; Geld- oder Eigenleistung in Modernisierung; verwandtschaftliche oder andere persönliche Gründe; vertraglich vereinbarte Sonderleistungen für den Vermieter oder für das Haus z.B. Reinigung, Gartenpflege

### **Ortsübliche Vergleichsmiete ist als Netto-Kaltmiete ausgewiesen**

In der Mietspiegeltabelle der Stadt Trier sind alle Mietwerte als Netto-Kaltmiete ausgewiesen (als durchschnittliche, monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche). Zum einen ist dieser Miete für Vergleiche der Vorzug zu geben, da hier losgelöst von allen (auch verbrauchsabhängigen) Kosten der Betrag ausgewiesen wird, der für die reine Wohnungsnutzung bezahlt werden muss; zum anderen wird in den heutigen Mietverträgen i.d.R. die Netto-Kaltmiete exakt ausgewiesen.

Um die Miete einer konkreten Wohnung mit den Werten des Trierer Mietspiegels vergleichen zu können (ortsübliche Vergleichsmiete als Netto-Kaltmiete) ist es erforderlich, die Netto-Kaltmiete für diese Wohnung zu ermitteln. In den meisten Fällen ist dies einfach durch die Mietunterlagen möglich.

In den übrigen Fällen - Betriebs- oder Nebenkosten sind insgesamt oder teilweise im Mietpreis enthalten und/oder Sonderkonditionen sind vereinbart worden - sind diese Kosten zur Festsetzung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und können später wieder zur ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet werden, d.h. die Netto-Kaltmiete für die Wohnung ist rechnerisch zu ermitteln.

### **Appartements**

Neben den Angaben für Mietwohnungen wurden im Rahmen der Erhebung 1999 auch durchschnittliche Quadratmetermieten für Appartements ermittelt die nun ebenfalls im November 2001 mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst wurden. Diese Mietwerte, die nur als Preisspanne ausgewiesen werden, dienen nur der Orientierung und werden in einer eigenen Tabelle dargestellt.

## **5.2 MERKMALE DER MIETSPIEGEL-TABELLE**

Der Mietspiegel nutzt für die Darstellung der Wohnungstypen eine Auswahl charakteristischer Wohnungsmerkmale, die allgemein anerkannt und üblich zur Beurteilung einer Wohnung sind. Der

Wohnwert lässt sich dabei aus den Merkmalen Baualter, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung ableiten.

Daneben sind auch andere mietbeeinflussende Faktoren denkbar (z.B. Wohndauer des Mieters, Lage der Wohnung im Gebäude). Die ausgewiesenen Mietwertspannen lassen in besonderen Fällen eine Berücksichtigung auch dieser Einflussfaktoren zu.

### 5.2.1 AUSSTATTUNG

Das Vergleichsmerkmal 'Ausstattung' bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsmöglichkeiten. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit des Mietspiegels ist eine Beschränkung auf die wichtigsten Ausstattungsmerkmale notwendig.

Das Merkmal „Ausstattung“ wird in der Mietspiegeltabelle der Stadt Trier in folgender Aufteilung ausgewiesen:

- Gute Ausstattung: Wohnung mit Bad/Duschraum und mit Sammelheizung (Dabei sollen Heizungsarten, die nach dem Bedienungskomfort einer Sammelheizung gleichwertig sind, auch als solche eingestuft werden.)
- Mittlere Ausstattung: Wohnung mit Bad/Duschraum oder Sammelheizung
- Einfache Ausstattung: Wohnung ohne Bad/Duschraum und ohne Sammelheizung

Bad/Duschraum: mit Wanne oder Brausetasse/Duschwanne und Waschbecken, mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter, mit oder ohne WC, in einem gesonderten Raum der Wohnung

Sammelheizung: Heizungsanlage, bei der die Wärme- und Energieversorgung für alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Stelle aus erfolgt (Etagen-, Zentral- oder Fernheizung). Gleichgestellt sind Heizungsarten, die nach Bedienungskomfort und Feinregulierung der Sammelheizung gleichwertig sind (z.B. Elektro-Nachtspeicherheizung, Gasautomatik-Einzelöfen).

nicht: Einzelöfen (mit Brennstoffnachfüllung von Hand)

Es werden bei der Mietpreisbildung nur Ausstattungen (Heizung oder sanitäre Einrichtungen) berücksichtigt, die vom Vermieter gestellt wurden. Hat der Mieter die Einrichtung (Heizung oder Bad) ganz oder überwiegend selbst geschaffen, bleiben die Einrichtungen bei der Einstufung der Wohnung unberücksichtigt; es sei denn, dass etwas anderes vereinbart worden ist oder die Kosten vom Vermieter erstattet worden sind.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Qualitätsunterschiede der Wohnung werden durch das Merkmal 'Beschaffenheit (Wohnkomfort)' berücksichtigt.

Anm.: Wohnungen mit mittlerer oder schlechter Ausstattung (besonders Wohnungen mit jüngerem Baualter) kommen im Wohnungsbestand der Stadt Trier nur noch wenig vor. Eine Ausweisung von Mietspiegelwerten ist in diesen Fällen oftmals durch die unzureichende Datenlage nicht möglich.

### 5.2.2 GRÖSSE

Zur Bestimmung der Wohnungsgröße wird die Quadratmeterzahl der Wohnfläche einer Wohnung (Grundfläche der Räume) herangezogen. Damit ist eine Zuordnung zu einer der 5 Größenklassen des Trierer Mietspiegels (unter 40 qm, 41-60 qm, 61-80 qm, 81-100 qm, 101 u.m. qm) möglich.

Wohnfläche: Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören

Am einfachsten ist die Wohnfläche durch einen Blick in die Mietunterlagen zu ermitteln. In der Regel ist die Wohnfläche dort ausgewiesen. Sollten dort keine Angaben zu finden sein, kann die Wohnfläche auch selbst ermittelt werden. Hinweise zur Ermittlung werden in den folgenden Absätzen gegeben.

## Wohnflächenberechnung

Es gibt keine einheitliche Festlegung für die Berechnung der Wohnfläche. Im Allgemeinen wird sie - auch heute noch - nach Normblatt DIN 283 oder nach der 2. Berechnungsverordnung ermittelt.

Die Wohnfläche ist die anrechenbare Grundfläche aller Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Die Grundflächen der Wohnräume sind dabei aus den Fertigmaßen (lichte Maße zwischen den Wänden) zu ermitteln, und zwar in der Regel für jeden Raum einzeln. Zur Ermittlung der Wohnfläche der Wohnung müssen die Flächen der einzelnen Räume dann zusammengezählt werden.

Zu den Räumen der Wohnung zählen dabei neben allen Zimmern auch die Küche, das Bad, die Toilette, der Flur, die Diele und Mansarden. Nicht berücksichtigt werden Zubehörräume (z.B. Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Garage); Wirtschaftsräume (z.B. Vorratsraum) oder Geschäftsräume.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche gelten für bestimmte Wohnungsteile besondere Vereinbarungen. Einen Überblick über die Besonderheiten bei der Wohnflächenberechnung gibt die folgende Übersicht:

- Voll zur Wohnfläche zu rechnen:  
Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern
- Zur Hälfte anzurechnen:  
Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern (z.B. bei Dachschrägen); Wintergärten, Schwimmbäder u.ä. (mit nach allen Seiten geschlossenen Räumen)
- Zu einem Viertel anzurechnen (im Normalfall):  
Balkonflächen, Loggien, gedeckte Terrassenflächen
- Nicht anzurechnen sind:  
Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m; Nichtgedeckte Terrassen

### 5.2.3 ALTER

Verschiedene Elemente der Beschaffenheit einer Wohnung sind oft vom Baualter abhängig (z.B. Bauweise, Zuschnitt).

Zur Bestimmung des Alters wird das Baujahr des Gebäudes herangezogen. Das Erstellungsjahr kann dann einer der 6 Klassen des Trierer Mietspiegels (vor 1948, 1949-1960, 1961-1971, 1972-1981, 1982-1991 und 1992 und später) zugeordnet werden.

## Modernisierung

Im Laufe der Jahre ist ein großer Teil des älteren Wohnungsbestandes modernisiert worden, indem Wohnungen im Wege der Vollmodernisierung im Wesentlichen oder durch Teilmodernisierung in einzelnen Bereichen oder Funktionen dem Standard von heutigen (Neubau-)Wohnungen angepasst wurden. Der Mietspiegel weist keine gesonderten Werte für modernisierte Wohnungen aus. Je nach Umfang und Art der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann über die Einordnung innerhalb der Mietpreisspanne oder dem Alter dem Einzelfall Rechnung getragen werden:

Grundlegende Änderungen (sanitäre Einrichtungen, Heizung) werden bereits im Merkmal „Ausstattung“ berücksichtigt; speziellere Modernisierungsmaßnahmen im umfangreichen Kriterienkatalog des Merkmals 'Beschaffenheit der Wohnung' (mit der Tendenz bei modernisierten Wohnungen zum oberen Bereich der Mietspanne).

Die Wohnwertunterschiede durch Modernisierung werden i.d.R. dadurch einbezogen, dass eine normale Wohnung eher im mittleren Bereich, eine modernisierte Wohnung im oberen Bereich der Spanne eingeordnet wird. Wenn die Altsubstanz weitgehend unverändert geblieben ist, bewegen sich die Mieten im unteren Bereich der Spanne.

Bei Vorliegen einer umfassenden Modernisierung mit bestimmten Vorgaben kann der Wohnung - abweichend vom tatsächlichen Baualter - als Baualter das Jahr der Modernisierung bzw. die Altersklasse, die ihrem neuen Ausstattungs- und Beschaffenheitsgrad entspricht, zugeordnet werden. Nach einer umfassenden Modernisierung muss eine Wohnung älteren Baualters mit Wohnungen der jüngeren, zugeordneten Baualtersklassen vergleichbar sein und Art und Ausstattung der Wohnung müssen neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Im Einzelfall muss festgestellt werden, ob die Qualität der Modernisierung dem Niveau eines Neubaus entspricht.

Eine neubaugleiche Modernisierung (z.B. mit umfassender Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und Wärmedämmung) erfordert einen wesentlichen Bauaufwand. Die Baukosten einer solchen Modernisierung betragen mindestens ein Drittel derjenigen einer vergleichbaren Neubauwohnung in der neu zugeordneten Baualtersklasse.

#### 5.2.4 LAGE

Für die Lagequalität sind in erster Linie die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung (ruhige Lage, verkehrsgünstige Lage, Nähe von Geschäftszentren, geringe Immissionen, starker Verkehr, Beeinträchtigung des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen).

Im Trierer Mietspiegel soll mit der Wohnlage eine Einordnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne des jeweiligen Wohnungstyps möglich sein. Dazu findet eine Beurteilung der Wohnlage anhand eines vorgegebenen Kriterienkataloges (mit Punktbewertung) nach 'günstige, normale, ungünstige' statt. Dadurch kann - zusammen mit dem Merkmal 'Beschaffenheit' - diese Einordnung durchgeführt werden.

Während 'objektive' Merkmale wie Alter, Größe und Ausstattung relativ einfach zu erheben und nachvollziehbar einzuordnen sind, ergeben sich bei der Bewertung der 'Wohnlage' Probleme:

- Unterschiedliche Raumtypen innerhalb einer Stadt haben unterschiedliche Lagemerkmale (z.B. Innenstadt, Außenbezirke).
- Es sind kaum eindeutige, objektive Kriterien für die Beurteilung der Wohnlage aufzustellen.
- Die Beurteilung Wohnlage unterliegt in erheblichem Maße einer subjektiven Beurteilung aufgrund der persönlichen oder familiären Situation (z.B. junger Einpersonenhaushalt oder Mehrpersonenhaushalt mit Kindern).
- Auch sehr kleinräumig sind bereits Lageunterschiede feststellbar (selbst in einer Straße oder sogar innerhalb eines Hauses).

Zur besseren Handhabung bei der Einschätzung der Qualität der Wohnlage dient der folgende Kriterienkatalog (mit einem vielschichtigen Kriterienbündel von weitgehend allgemeingültigen Kriterien), der die Beurteilung „objektivieren“ und vereinfachen soll:

---

- Gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten und anderer Einrichtungen wie Kindergarten, Schule usw. ....	<b>9 Punkte</b>
- Bevorzugte Wohnlage, positives Umfeld .....	<b>11 Punkte</b>
- Gute Anbindung im Stadtbusverkehr, Nähe zur Haltestelle, häufige Busverbindung .....	<b>9 Punkte</b>
- Nähe oder gute Erreichbarkeit der Innenstadt .....	<b>9 Punkte</b>
- Nähe oder Erreichbarkeit von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen .....	<b>10 Punkte</b>
- Grün- und Gartenanlagen in der direkten Umgebung.....	<b>10 Punkte</b>
- Schöne Aussicht, unverbauter Sicht .....	<b>13 Punkte</b>
- Wenig Straßenverkehr, ruhige Lage .....	<b>12 Punkte</b>
- Keine/wenig Belästigung durch Abgase.....	<b>9 Punkte</b>
- Keine/wenig Störung durch Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen .....	<b>8 Punkte</b>
- Keine/wenig Belästigung durch Barbetriebe, Kneipen und Lokale .....	<b>8 Punkte</b>
- Keine/wenig dichte Bebauung.....	<b>12 Punkte</b>

---

Wie bei der 'Beschaffenheit der Wohnung' ist jedem Merkmal ein bestimmter Punktwert zugeordnet. Trifft das Merkmal auf die jeweilige Wohnung zu, wird es mit dem zugehörigen Punktwert gewertet; fehlt das Merkmal, erhält das Merkmal 0 Punkte.

Durch Addition der Einzelwerte ergibt sich eine Gesamtsumme, aus der eine Beurteilung der Lage abgelesen werden kann:

- **0 - 40 Punkte:** Ungünstige Lage
- **41 - 80 Punkte:** Normale Lage
- **81 - 120 Punkte:** Günstige Lage

Soweit die Wohnlage nicht durch besondere Vorzüge oder Nachteile gekennzeichnet ist, ist dies als normale Wohnlage anzusehen. Ein Abweichen vom Normalwert zu 'günstige' oder 'ungünstige' ist nur durch Vorhandensein mehrerer Merkmale möglich. Es ist davon auszugehen, dass für den Großteil der Trierer Wohnungen eine normale Lage zutrifft.

### 5.2.5 BESCHAFFENHEIT (WOHNKOMFORT)

Die Beschaffenheit einer Wohnung umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Kriterien, die die Vorzüge und Mängel der Wohnung darstellen. Ein vorgegebener Kriterienkatalog soll die Wertung der Beschaffenheit einer konkreten Wohnung für den Anwender vereinfachen und nachvollziehbar machen. Eine Punktebewertung - abgeleitet aus den Ergebnissen der schriftlichen Befragung zum Mietspiegel der Stadt Trier - ermöglicht dabei eine einfache Einordnung in die Kategorien der Wohnungsbeschaffenheit. Diese Bewertung der 'Beschaffenheit' einer Wohnung - zusammen mit der Bewertung der Wohnlage - ermöglicht es den Mietpreis anhand eines Zuordnungsschemas innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne eines Wohnungstyps festzulegen.

Zur Bewertung der Beschaffenheit einer konkreten Wohnung, werden die einzelnen Merkmale des folgenden Kriterienkataloges auf ihr Vorhandensein in der Wohnung abgeprüft:

---

- Gute Aufteilung der gesamten Wohnung/des Appartements .....	7 Punkte
- Guter Zuschnitt der einzelnen Räume .....	7 Punkte
- Gute Lichtverhältnisse, viel Helligkeit und Sonne .....	7 Punkte
- Gute Belüftungsmöglichkeit der Wohnung/des Appartements .....	6 Punkte
- Abstellräume oder -flächen im Keller und/oder auf dem Speicher .....	7 Punkte
- Separate Waschküche (Waschmaschinenraum) außerhalb der Wohnung/des Appartements ....	11 Punkte
- Trockenraum außerhalb der Wohnung/des Appartements.....	9 Punkte
- Garage oder Kfz-Abstellplatz auf dem Grundstück.....	11 Punkte
- Gartenbenutzung.....	12 Punkte
- Balkon oder Terrasse .....	11 Punkte
- Bad und WC sind getrennt .....	14 Punkte
- Bad und WC sind überdurchschnittlich ausgestattet .....	14 Punkte
- Zusätzliches Gäste-WC.....	14 Punkte
- Warmwasserversorgung in Küche und Bad.....	7 Punkte
- Vom Vermieter gestellte Küche Einbauküche, teilausgestattete Küche (mindestens Herd, Kühlschrank und Spülbecken).....	14 Punkte
- Ausreichende Elektroinstallationen, unter Putz verlegt.....	7 Punkte
- Energiesparende Maßnahmen (z.B. isolierverglaste Fenster) .....	8 Punkte
- Bedienerfreundliche, kostensparende Heizung .....	8 Punkte
- Schallisolierung, keine Hellhörigkeit (z.B. spezieller Bodenbelag) .....	13 Punkte
- Überdurchschnittliche Qualität des Fußbodens .....	13 Punkte

---

Jedem Merkmal ist ein bestimmter Punktwert zugeordnet. Das Vorhandensein eines Merkmals wird mit dem jeweiligen Punktwert gewertet; fehlt das Merkmal, erhält das Merkmal 0 Punkte.

Durch Addition der Einzelwerte ergibt sich eine Gesamtsumme, aus der eine Beurteilung der Wohnungsbeschaffenheit abgelesen werden kann:

- **0 - 66 Punkte:** Einfache Beschaffenheit
- **67 - 133 Punkte:** Normale Beschaffenheit
- **134 - 200 Punkte:** Bessere Beschaffenheit

Soweit die Beschaffenheit der Wohnung nicht durch besondere Vorzüge oder Nachteile gekennzeichnet ist, ist von einer normalen Beschaffenheit auszugehen. Ein Abweichen vom Normalwert zu 'bessere' oder 'einfache' wird nur durch das Vorhandensein oder das Fehlen mehrerer Merkmale möglich.

Es ist davon auszugehen, dass der Großteil der Wohnungen in Trier als 'normal' einzuschätzen ist.

Bei der Beurteilung der Beschaffenheit der Wohnung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen Vorzüge oder Mängel nicht berücksichtigt werden, wenn:

- es sich um behebbare Mängel handelt.  
Ausstattungs-mängel; behebbare Lärmbelästigung wie Fließgeräusche in der Heizung; Wandschäden; Feuchtigkeit; schlechte Heizleistung. Behebbarer Mängel können über Mietzinsminderung geltend gemacht werden.
- sie bereits durch die anderen Mietspiegelmerkmale Alter, Größe, Ausstattung und Wohnlage hinreichend erfasst worden sind.
- sie bereits durch die Nebenkosten erfasst worden sind.

## Möblierung

Die Möblierung einer Wohnung ist kein Regelfall. Am häufigsten kommen festeingebaute Ausstattungsgegenstände in Wohnungen vor (Einbauküche, Einbauschränke), deren Berücksichtigung in der Variablen 'Beschaffenheit' vorgesehen ist. Andere Arten der 'Möblierung' sollen losgelöst vom eigentlichen Mietpreis als Zuschlag - je nach Umfang und Qualität der Möblierung - gewertet werden (vgl. Kap. 5.1).

## 5.3 AUSWEISUNG DER VERGLEICHSMIETE IM MIETSPIEGEL

Im Mietspiegel werden für die Tabellenfelder jeweils die Mietpreisspanne (Ober- und Untergrenze) und der Mittelwert des Feldes ausgewiesen. Für die Festlegung einer konkreten Vergleichsmiete ist weniger ein eindeutig definierter Wert (z.B. der Mittelwert) von Bedeutung, als vielmehr der Wertebereich, aus dem die Vergleichsmiete im konkreten Fall zu ermitteln ist.

Während der Mittelwert die Vergleichsmiete für eine 'normale', durchschnittliche Wohnung des Tabellenfeldes darstellt, ermöglicht die Mietpreisspanne die Berücksichtigung von Wohnwertunterschieden. Zur Ausweisung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist deshalb eine Berechnung der Spannweite und des Mittelwertes für jedes Tabellenfeld notwendig.

Grundlage für die Ausweisung der Mietpreisspanne und des Mittelwertes als Vergleichsmiete sind die tatsächlich gezahlten Mietpreise in der Stadt Trier für die einzelnen Wohnungstypen (Tabellenfelder). Extrem hohe und extrem niedrige Mieten entsprechen jedoch nicht dem Prinzip der ortsüblichen Vergleichsmiete; sie mussten deshalb vor der Bestimmung der Bandbreiten und der Berechnung der Mittelwerte ausgesondert werden.

Dabei wurden für jedes Tabellenfeld - nach den Vorgaben des Gesetzgebers - die Extremwerte ('Ausreißermieten') nach oben und unten gekappt (jeweils 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietenskala). Dadurch ist gewährleistet, dass auch als Ober- und Untergrenze der Tabellenfelder ein Wert ausgewiesen wird, der kein Sonder- und Extremfall ist, sondern durchaus ortsüblich ist.

Im Normalfall ist durch die ausgewiesene Spanne die Ober- und Untergrenze des Mietpreises festgelegt. Unter bestimmten Bedingungen sind Ausnahmen hiervon denkbar.

## 6 ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS / ARBEITSSCHRITTE ZUR ERMITTLUNG DER VERGLEICHSMIETE

Mit der folgenden Verfahrensweise ist die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im konkreten Einzelfall möglich:

- Feststellen der Merkmale Ausstattung, Alter und Größe für die zu bewertende Wohnung und zur Einordnung der Wohnung in das entsprechende Tabellenfeld des Mietspiegels
- Feineinteilung innerhalb der ermittelten Mietpreisspanne (Bandbreite) durch die Merkmale Wohnlage und Beschaffenheit (Wohnkomfort) nach einem Zuordnungsschema
- Die Berücksichtigung von Sonderfällen erfolgt weitgehend innerhalb der erfassten Merkmale (z.B. Modernisierung) oder ist als Zu- bzw. Abschlag zur Miete zu berechnen (z.B. Garagenmiete).

### Bestimmung des Tabellenfeldes (Ausstattung, Größe, Alter)

Für eine konkrete Wohnung wird der betreffende Wohnungstyp durch Einordnung in ein Tabellenfeld des Mietspiegels anhand objektiver Kriterien (mit den ausgewiesenen Merkmalskombinationen von Ausstattung, Alter und Größe der Wohnung) ermittelt. Dem Tabellenfeld ist der ausgewiesene Mittelwert und die Mietpreisspanne zu entnehmen.

In der Mietspiegel-Tabelle konnten nicht für alle Felder Angaben gemacht werden. Die den einzelnen Mietspiegelfeldern zugrunde gelegten Wohnungen spiegeln auch das Zahlenverhältnis der tatsächlich vorhandenen Wohnungskategorien in der Stadt Trier wieder. Deshalb sind entsprechend dem Vorkommen auf dem Wohnungsmarkt in bestimmten Feldern der Tabelle naturgemäß eine zu geringe bzw. keine Zahl von Mietangaben vorhanden.

In den Fällen, wo durch eine zu geringe Besetzung gesicherte Aussagen nicht mehr getroffen werden konnten, mussten bestimmte Felder der Mietspiegeltabelle unbesetzt bleiben (Leerfelder). So ist es z.B. unwahrscheinlich, dass es Wohnungen ohne Bad/WC und Sammelheizung gibt, die nach 1970 gebaut worden sind.

In einigen Fällen war es statistisch vertretbar, einzelne Tabellenfelder zu Tabellenbereichen zusammenzufassen. In diesen Fällen waren die einzelnen Felder teilweise zwar auch sehr schwach besetzt, die Unterschiede in den Werten zwischen den Feldern waren aber so gering, dass eine Zusammenfassung zu Bereichen möglich war.

### Festlegung innerhalb der Mietpreisspanne (Beschaffenheit, Lage)

Die Erfassung der zusätzlichen Merkmale „Beschaffenheit und Wohnlage der Wohnung“ erfolgt anhand von Kriterienkatalogen. Eine Punktbewertung ermöglicht jeweils eine Einordnung in eine der Kategorien dieser Merkmale. Anhand des folgenden Schemas wird bestimmt, wie Wohnlage und Beschaffenheit den Vergleichswert beeinflussen und die Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne erfolgen soll.

<b>WOHNLAG</b>	<b>BESCHAFFENHEIT</b>		
	<b>bessere</b>	<b>normale</b>	<b>einfache</b>
<b>günstige</b>	bis zur OG	zwischen OG und MW	MW
<b>normale</b>	zwischen MW und OG	MW	zwischen MW und UG
<b>ungünstige</b>	MW	zwischen MW und UG	bis zur UG

OG = Obergrenze, MW = Mittelwert, UG = Untergrenze

Es ist davon auszugehen, dass für den Großteil der Trierer Wohnungen die Mittelwerte als Vergleichsmiete maßgebend sind.

## Sonderfälle

Die Mietpreisspanne drückt mögliche Qualitätsunterschiede für den entsprechenden Wohnungstyp aus. Innerhalb dieser Spanne lassen sich auch - in besonderen Fällen - mietpreisbeeinflussende, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung (z.B. Lage der Wohnung im Haus) und abweichende Regelungen berücksichtigen.

Da im Mietspiegel die Werte als Netto-Kaltmiete ausgewiesen werden, kann es im konkreten Einzelfall - wenn in der tatsächlichen Miete noch zusätzliche Kosten enthalten sind - notwendig sein, rechnerisch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Garagenmiete, Möblierung).

## 7 ADRESSEN

Auskünfte zum Mietspiegel erhalten Sie von der:

Stadtverwaltung Trier  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Postfach 3470  
54224 Trier

Anm.: Die Stadt Trier ist nicht berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Fragen des Mietrechts zu erteilen.

Beratung und Auskunft zu Fragen des Mietrechts o.ä. erteilen die Interessenverbände von Mietern und Vermietern:

Mieterverein für den Regierungsbezirk Trier e.V.  
Walramsneustraße 8  
54290 Trier

Haus- und Grundbesitzer-Verband für Trier und Umgegend e.V.  
Fleischstraße. 20-21  
54290 Trier

Anm.: Rechtsberatung nur für Mitglieder

Der Mietspiegel der Stadt Trier kann gegen eine Schutzgebühr von 5,00 € (zuzüglich 2,00 € für Versandkosten) bei der Stadtverwaltung Trier - Amt für Stadtentwicklung und Statistik - angefordert werden. Der Mietspiegel kann aber auch beim Bürgeramt der Stadt Trier gegen Zahlung der Schutzgebühr abgeholt werden.

## **Auszug aus dem "Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149**

Die den Bereich des Mietspiegel betreffenden Bestimmungen haben folgenden Wortlaut:

### **§ 558a**

#### *Form und Begründung der Mieterhöhung*

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
  1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
  2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
  3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
  4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
- (3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
- (4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### **§ 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.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

### **§ 558d**

#### *Qualifizierter Mietspiegel*

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

### **§ 558e**

#### *Mietdatenbank*

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

## BERECHNUNGSBOGEN

### zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

#### (Netto-Kaltmiete)

Hinweise:

In der Mietspiegel-Tabelle ist jeweils die Netto-Kaltmiete ausgewiesen. Bei Vergleichen mit Mietwerten ist darauf zu achten, dass auch hier die Netto-Kaltmiete zugrunde gelegt wird. In der Regel ist in den Mietunterlagen die Netto-Kaltmiete ausgewiesen. Ist dies nicht der Fall, ist die Netto-Kaltmiete als Mietwert zu ermitteln. Dazu sind sämtliche Betriebs- und Nebenkosten (z.B. Kosten für Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr) und besondere vertragliche Vereinbarungen mit Zuschlägen zur Miete (z.B. für Möblierung, Untervermietung) oder Abzügen (z.B. wegen Mietvorauszahlung) herauszurechnen (siehe Kap. 5.1 der Erläuterungen zum Mietspiegel).

Weitere Informationen und ausführliche Hinweise zu den einzelnen Punkten des Berechnungsbogens finden Sie in den Erläuterungen zum Mietspiegel.

### Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der vorliegende Berechnungsbogen soll die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel 2001 der Stadt Trier erleichtern. Hierzu können die entsprechenden Angaben des zu beurteilenden Wohnraums (Wohnung oder Appartement) in den Berechnungsbogen übertragen werden. Für eine Beispielwohnung ist in der grau unterlegten Spalte eine entsprechende Berechnung aufgestellt worden.

#### 1 Bestimmung des Mietspiegel-Tabellenfeldes

dem der Wohnraum nach Ausstattung, Größe und Baualter zuzuordnen ist

Merkmale zur Bestimmung des Tabellenfeldes	Beispiel	
1.1 Ausstattung der Wohnung/des Appartements mit Bad und Sammelheizung ..... mit Bad oder Sammelheizung <sup>1</sup> ..... ohne Bad und ohne Sammelheizung <sup>2</sup> .....  Keine Ausweisung der Mietpreise möglich für <sup>1</sup> Appartements <sup>2</sup> Wohnungen und Appartements	<b>[X]</b> [ ] [ ]	[ ] [ ] [ ]
1.2 Größe der Wohnung/des Appartements Zuordnung in die Größenklasse: bis 40 qm ..... 41 bis 60 qm ..... 61 bis 80 qm ..... 81 bis 100 qm ..... 101 und mehr qm .....	<b>92 qm</b> [ ] [ ] <b>[X]</b> [ ]	_____ qm [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]
1.3 Baualter des Gebäudes (Jahr) <sup>3</sup> : Zuordnung in die Baualtersklasse: vor 1948 ..... 1949 bis 1960 ..... 1961 bis 1971 ..... 1972 bis 1981 ..... 1982 bis 1991 ..... 1992 und später .....	_____ [ ] [ ] <b>[X]</b> [ ] [ ]	_____ [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]
<sup>3</sup> Bei umfassender Modernisierung siehe Kap. 5.2.3 der Erläuterungen		

**1.4 Aus der Kombination der Merkmale Ausstattung, Größe und Baualter ergeben sich für den Wohnraum (Wohnung bzw. Appartement) nach der Mietspiegel-Tabelle für die ortsübliche Vergleichsmiete folgende Tabellenwerte:**  
 (Bitte übernehmen Sie die Angaben aus der Mietspiegel-Tabelle)

Mietpreisspanne des Tabellenfeldes	<u>4,10 / 5,40</u>	_____ / _____
Mittelwert des Tabellenfeldes	<u>4,75 €/qm</u>	_____ €/qm

**2 Bewertung von Lage und Beschaffenheit (Wohnkomfort) des Wohnraums (Wohnung bzw. Appartement)**

2.1 Merkmale zur Lage des Wohnraums	Punkte	Beispiel	
Gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten und anderer Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.)	<b>9</b>	<b>9</b>	
Bevorzugte Wohnlage, positives Umfeld	<b>11</b>	<b>11</b>	
Gute Anbindung im Stadtbusverkehr, Nähe zur Haltestelle, häufige Busanbindung	<b>9</b>	<b>0</b>	
Nähe oder gute Erreichbarkeit der Innenstadt	<b>9</b>	<b>0</b>	
Nähe oder gute Erreichbarkeit von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen	<b>10</b>	<b>10</b>	
Grün-/Gartenanlagen in der direkten Umgebung	<b>10</b>	<b>10</b>	
Schöne Aussicht, unverbaute Sicht	<b>13</b>	<b>0</b>	
Wenig Straßenverkehr, ruhige Lage	<b>12</b>	<b>12</b>	
Keine/wenig Belästigung durch Abgase	<b>9</b>	<b>9</b>	
Keine/wenig Störung durch Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen	<b>8</b>	<b>8</b>	
Keine/wenig Belästigung durch Barbetriebe, Kneipen und Lokale	<b>8</b>	<b>0</b>	
Keine/wenig dichte Bebauung	<b>12</b>	<b>12</b>	
<b>Bewertungspunkte insgesamt:</b>		<b>81</b>	
<b>Lage:</b>			
<b>0 bis 40 Punkte</b> = ungünstige Lage .....		[ ]	[ ]
<b>41 bis 80 Punkte</b> = normale Lage .....		[ ]	[ ]
<b>81 bis 120 Punkte</b> = günstige Lage .....		[X]	[ ]

2.2 Merkmale zur Beschaffenheit	Punkte	Beispiel	
Gute Aufteilung der gesamten Wohnung/Appartement	7	7	
Guter Zuschnitt der einzelnen Räume	7	7	
Gute Lichtverhältnisse, viel Helligkeit und Sonne	7	7	
Gute Belüftungsmöglichkeit der Wohnung/Appartement	6	6	
Abstellräume oder -flächen im Keller und/oder auf dem Speicher	7	7	
Separate Waschküche (Waschmaschinenraum) außerhalb der Wohnung/Appartement	11	11	
Trockenraum außerhalb der Wohnung/Appartement	9	9	
Garage oder Kfz-Abstellplatz auf dem Grundstück	11	0	
Gartenbenutzung	12	0	
Balkon oder Terrasse	11	11	
Bad und WC sind getrennt	14	14	
Bad und WC sind überdurchschnittlich ausgestattet	14	14	
Zusätzliches Gäste-WC	14	14	
Warmwasserversorgung in Küche und Bad	7	7	
Vom Vermieter gestellte Küche - Einbauküche, teilausgestattete Küche (mind. Herd, Kühlschrank und Spülbecken)	14	0	
Ausreichende Elektroinstallation, unter Putz verlegt	7	7	
Energiesparende Maßnahmen (z.B. isolierverglaste Fenster)	8	8	
Bedienerfreundliche, kostensparende Heizung	8	8	
Schallisolierung, keine Hellhörigkeit (z.B. spezieller Bodenbelag)	13	13	
Überdurchschnittliche Qualität des Fußbodens	13	0	
<b>Bewertungspunkte insgesamt</b>		<b>150</b>	
<b>Beschaffenheit (Ausstattung)</b>			
0 bis 66 Punkte = einfache .....		[ ]	[ ]
67 bis 133 Punkte = normale .....		[X]	[ ]
134 bis 200 Punkte = bessere .....		[ ]	[ ]

### 3 Bestimmung der Vergleichsmiete innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne unter Berücksichtigung von Lage und Beschaffenheit der Wohnung/des Appartements

#### 3.1 Zuordnungsschema

Wohnlage	Beschaffenheit		
	bessere	normale	einfache
günstige	bis zur OG	zwischen OG und MW	MW
normale	zwischen MW und OG	MW	zwischen MW und UG
ungünstige	MW	zwischen MW und UG	bis zur UG
	OG = Obergrenze	MW = Mittelwert	UG = Untergrenze

#### 3.2 Festlegung der Vergleichsmiete

Beispiel:

Für die Beispielwohnung wurden aus dem zugehörigen Mietspiegel-Tabellenfeld (siehe Ziffer 1.4) als Mittelwert **4,75** €/qm und als Mietpreisspanne **4,10** €/qm bis **5,40** €/qm ermittelt.

Aus der Beurteilung von Lage und Beschaffenheit der Wohnung (siehe Ziffer 3.1) ergibt sich die Zuordnung der Vergleichsmiete:

- bis zur Obergrenze
- zwischen Obergrenze und Mittelwert
- zum Mittelwert
- zwischen Mittelwert und Untergrenze
- bis zur Untergrenze

Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für die Beispielwohnung beträgt:

**5,10** € je qm Wohnfläche.

Für die zu beurteilende Wohnung bzw. des Appartements wurden aus dem zugehörigen Mietspiegel-Tabellenfeld (s. Ziffer 1.4) als Mittelwert \_\_\_\_\_ €/qm und als Mietpreisspanne \_\_\_\_\_ €/qm bis \_\_\_\_\_ €/qm ermittelt.

Aus der Beurteilung von Lage und Beschaffenheit des Wohnraums (siehe Ziffer 3.1) ergibt sich die Zuordnung der Vergleichsmiete:

- bis zur Obergrenze
- zwischen Obergrenze und Mittelwert
- zum Mittelwert
- zwischen Mittelwert und Untergrenze
- bis zur Untergrenze

Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für den zu beurteilenden Wohnraum beträgt: \_\_\_\_\_ € je qm Wohnfläche.

(Der Wert ist im vorgegebenen Rahmen eigenverantwortlich zu bestimmen !)