

Mietspiegel 2022

Villingen-Schwenningen & Bad Dürkheim

Ausgabe Bad Dürkheim
(gültig vom 01.02.2023 bis 31.01.2025)



Impressum

Herausgeber:

Stadt Bad Dürkheim

Kundenbereich Liegenschaften

Luisenstraße 4
78073 Bad Dürkheim

Layout:

Stadt Villingen-Schwenningen

Stadtplanungsamt
Zentrale fachliche Dienste
Kommunale Statistikstelle

Winkelstraße 9
78056 Villingen-Schwenningen

Erstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Schutzgebühr:

5,00 Euro zuzüglich Versandkosten

Copyright beim Herausgeber:

© 2023 Bad Dürkheim

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronischen Systemen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1 Angaben zur Mietspiegelerstellung	5
2 Zweck des Mietspiegels.....	5
3 Anwendungsbereich.....	6
4 Mietbegriff	6
5 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete Bad Dürkheim	7
Schritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche.....	7
Schritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete Bad Dürkheim	9
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
6 Spannenbreitenregelung	13
Mietpreiszonen-Übersichtskarte Bad Dürkheim	14
Straßenverzeichnis nach Mietpreiszonen Bad Dürkheim.....	15
7 Berechnungshilfen	17
Beispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	17
8 Auskunft und Beratung zum Mietspiegel.....	18
Auszug Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Monatliche Basismiete in Euro/m ² in Abhängigkeit der Wohnfläche	8
Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete je nach Wohnlage, Baualtersklassen, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung.....	9
Tabelle 3: Kriterien zur Bewertung der sonstigen Wohnungsausstattung in Tabelle 4.....	11
Tabelle 4: Prozentualer Zu-/Abschlag auf die Basis-Nettomiete für die sonstige Wohnungsausstattung	11
Tabelle 5: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12

Vorwort

Liebe Einwohnerin, lieber Einwohner von Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim,
liebe Nutzerin, lieber Nutzer des Mietspiegels 2022,

seit 2011 gibt es in Villingen-Schwenningen einen qualifizierten Mietspiegel. In diesem Jahr wurde der qualifizierte Mietspiegel erstmals in Kooperation mit der Stadt Bad Dürkheim erstellt. Um die aktuellen Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt realitätsgetreu abbilden zu können, wurde hierfür eine Haushaltsbefragung anhand einer Zufallsstichprobe durchgeführt. Diese Neuerhebung der Daten bietet somit ein Höchstmaß an Aktualität.

Mit Hilfe des Mietspiegels kann für frei finanzierte Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Der Mietspiegel verschafft Ihnen einen Überblick über die Situation des kommunalen Wohnungsmarkts. Berücksichtigt werden hierbei die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Der Mietspiegel bietet Mietern Schutz vor überhöhten Mieten und dient Eigentümern und Vermietern als Orientierungshilfe bei der Festsetzung von angemessenen Mieten. Durch die übersichtliche Darstellung leistet der Mietspiegel somit auch einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten und dient damit allen Menschen in Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim, die Kosten für das Mietwohnen transparent darzustellen. Zudem wird dem Mietspiegel aufgrund der starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum eine große Bedeutung beigemessen, da dieser einer Übersicht über die ortsübliche Miete darstellt.

Beim Mietspiegel Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Angesichts der Qualifizierung wird gesetzlich vermutet, dass die im Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Insgesamt wurden circa 6.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Villingen-Schwenningen und circa 4.000 Einwohnerinnen und Einwohner in Bad Dürkheim angeschrieben und befragt. Diesen danken wir herzlich für Ihre Mitarbeit.

Weiterhin danken wir den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel, die gemeinsam mit dem EMA-Institut und der Stadtverwaltung, in mehreren Sitzungen die Rahmenbedingungen für den Mietspiegel erarbeitet haben.

Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim, im Februar 2023

Jürgen Roth
Oberbürgermeister
Villingen-Schwenningen

Jonathan Berggötz
Bürgermeister
Bad Dürkheim

1 Angaben zur Mietspiegelerstellung

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Städte Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim auf Grundlage einer Stichprobenbefragung der Einwohner dieser Städte nach anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf Datensätzen, die im Zeitraum von Juli bis August 2022 bei mietspiegelrelevanten Einwohnern durch schriftliche Befragung (postalisch und online) erhoben wurden. Die Befragung erfolgte mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens. Die Auswertung der gewonnenen Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg. Der Mietspiegel wurde unter Anwendung der Regressionsanalyse erstellt. Insgesamt sind 1.729 mietspiegelrelevante Wohnungen in die Auswertung eingeflossen. Davon waren 1.211 Datensätze aus Villingen-Schwenningen und 518 aus Bad Dürkheim. Die Mietspiegelerstellung ist in einem eigenen Arbeitsbericht dokumentiert. An der Erarbeitung des Mietspiegels hat ein beratender Arbeitskreis mitgewirkt. Vertreten waren darin:

- Deutscher Mieterbund Villingen-Schwenningen und Region Schwarzwald-Baar-Heuberg e.V.
- Haus & Grund VS e.V.
- Amtsgericht Villingen-Schwenningen
- Baugenossenschaft Villingen eG
- Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG
- Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH
- Stadtverwaltung Villingen-Schwenningen, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Vermessungsamt, Stadtplanungsamt
- Stadt Bad Dürkheim, Fachbereich 1 – Bildung, Soziales & Politik, Fachbereich 3.4 – Liegenschaften & Wirtschaftsförderung

2 Zweck des Mietspiegels

Die Grundlagen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus den §§ 558c und 558d BGB. Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die in Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim gezahlten Nettomieten (Bestandsmieten) für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Die ausgewiesenen ortsüblichen Mietpreise setzen sich – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Ein Mietspiegel liefert gezielte Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Wohnungskategorien. Er dient der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass der Mietspiegel

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle 4 Jahre neu erstellt wird.

3 Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Größenbereich von 25 m² bis 160 m². Für Wohnungen unter 25 m² und über 160 m² Wohnfläche ist der Mietspiegel **nicht unmittelbar** anwendbar. Der Mietspiegel gilt auch für Gebäude mit nur einer Wohneinheit (z. B. Einfamilienhäuser).

Der Mietspiegel ist **nicht unmittelbar** anwendbar für nachfolgenden Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- Untermietverhältnisse;
- Werks-, Dienst-, Berufs- oder Geschäftsmietwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z. B. Sozialwohnungen);
- Wohnraum mit verbilligtem Mietzins (Gefälligkeitsmieten);
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z. B. Studenten-, Schwestern-, Alten-, Senioren-, Pflege-, Obdachlosen-, Asylbewerberheim, Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe);
- Wohnungen im 'Betreuten Wohnen', in denen im Mietpreis personenbezogene Betreuungsleistungen enthalten sind;
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird (ein 'Arbeitszimmer' zählt nicht dazu);
- Als möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und/oder Einbauschränke);
- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch – maximal 6 Monate – vermietet ist (z. B. Ferienwohnungen).

Trotzdem kann der Mietspiegel in den genannten Fällen als Orientierungshilfe für die ortsübliche Miete herangezogen werden.

Eine Verwendung als Begründungsmittel für Mieterhöhungen nach § 558a BGB ist jedoch nicht möglich.

4 Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die monatliche **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung wie

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die laufenden Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung,
- der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung,
- des Aufzugs,
- des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege,
- der Hausbeleuchtung,
- der Straßenreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- der laufenden Kosten für Kabelfernsehen,
- für den Betrieb einer Gemeinschaftsantennenanlage,
- sonstige laufende Betriebskosten.

Mietbeträge für eine Garage / einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete nicht enthalten.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgte unabhängig von der Frage, ob der Mieter vertraglich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, oder nicht. Es ist aufgrund geänderter Rechtsprechung derzeit offen, ob Vermieter bei Neuvermietungen für die Kosten der Schönheitsreparaturen zukünftig einen Mietaufschlag verlangen werden, oder nicht.

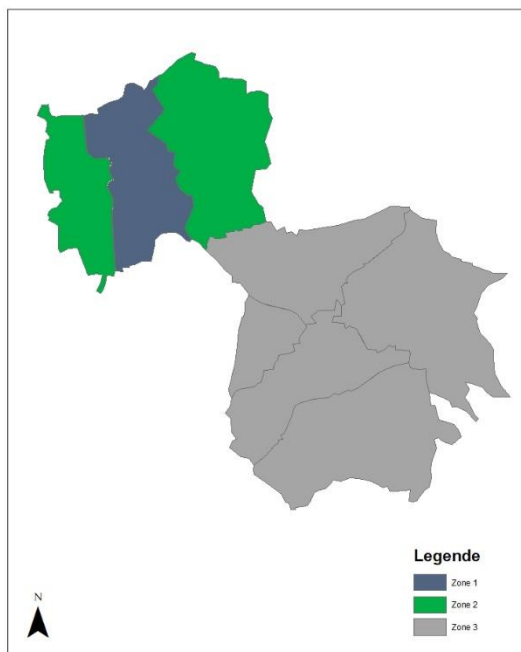
Zu dieser Broschüre gibt es einen Online-Mietspiegel. Sie finden den Online-Mietspiegel unter

<https://online-mietspiegel.de/bad-duerrheim/>

5 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete Bad Dürkheim

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Bad Dürkheim **7,67 €/m²**.

- **Zone 1:** Kernstadt Bad Dürkheim (8,04 €/m²)
- **Zone 2:** Westliche Kernstadt und Hochheimingen (7,47 €/m²)
- **Zone 3:** Stadtteile Oberbaldingen, Unterbaldingen, Öfingen, Biesingen und Sunthausen (6,68 €/m²)



Die Berechnung der durchschnittlichen Vergleichsmiete in diesem Mietspiegel erfolgt in drei Arbeitsschritten:

- Im **Schritt 1** wird die Basis-Nettokaltmiete in Euro/m² und pro Monat in Abhängigkeit der Wohnfläche der Wohnung ermittelt (Tabelle 1)
Die Wohnfläche ist das Merkmal, das den größten Einfluss auf den Mietpreis hat. Wohnlage, Baualtersklasse, Art sowie Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung werden hier nicht berücksichtigt.
- Im **Schritt 2** werden die prozentualen Zu- und Abschläge für Besonderheiten bei Wohnlage, Baualtersklasse, Art sowie Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung bestimmt (Tabellen 2 bis 4)
- Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 bis 2 zusammengefasst und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet (Tabelle 5)

Schritt 1: Basis-Nettomiete je nach Wohnfläche

Tabelle 1 gibt die durchschnittliche Vergleichsmiete – in Abhängigkeit von der Wohnfläche (= Basis-Nettomiete) – in Euro pro qm und Monat wieder. Tabelle 1 ist nach den Merkmalen **Wohnungsgröße**¹ gegliedert. Alle anderen Merkmale einer Wohnung - wie Wohnlage, Baualtersklasse, Art sowie Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung - werden erst später über Zu- und Abschläge in den Tabellen 2 bis 4 berücksichtigt.

¹ Bei der Berechnung der **Wohnfläche** gelten folgende Grundsätze: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

Tabelle 1: Monatliche Basismiete in Euro/m² in Abhängigkeit der Wohnfläche

Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete	Wohnfläche	Basis-Netto-Miete
m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²	m ²	Euro/m ²
25	11,33	45	8,51	65	7,73
26	11,07	46	8,45	66	7,71
27	10,82	47	8,39	67	7,69
28	10,60	48	8,33	68 - 69	7,66
29	10,39	49	8,28	70 - 71	7,63
30	10,20	50	8,23	72 - 73	7,60
31	10,03	51	8,18	74 - 76	7,57
32	9,86	52	8,13	77 - 92	7,49
33	9,71	53	8,09	93 - 96	7,44
34	9,57	54	8,05	97 - 100	7,43
35	9,44	55	8,01	101 - 104	7,42
36	9,32	56	7,98	105 – 107	7,41
37	9,20	57	7,94	108 - 111	7,41
38	9,10	58	7,91	112 - 114	7,41
39	9,00	59	7,88	115 - 118	7,40
40	8,90	60	7,85	119 - 122	7,40
41	8,81	61	7,82	123 - 127	7,40
42	8,73	62	7,80	128 - 133	7,39
43	8,65	63	7,77	134 - 150	7,38
44	8,58	64	7,75	151 - 160	7,34

Für Wohnungen unter 25 m² und über 160 m² Wohnfläche kann mangels ausreichend vorhandener Vergleichswerte keine Aussage getroffen werden.

Empfehlung: Für Wohnungen unter 25 m² den Quadratmeterpreis für 25 m² Wohnungen und für Wohnungen über 160 m² den Quadratmeterpreis für 160 m² Wohnungen verwenden.

Schritt 2: Zu-/Abschläge zur Basis-Nettomiete Bad Dürkheim

Die Wohnwertkriterien 'Lage, Baualtersklasse, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung' werden durch **Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettomiete** in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. In der Tabelle können Sie ablesen, welche Besonderheiten zu prozentualen Zu- oder Abschlägen führen. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt. Beachten Sie auch die Erläuterungen am Ende der Tabelle 2!

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete je nach Wohnlage, Baualtersklassen, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

Wohnwertkriterien	Zu-/Abschlag %	Übertrag
Mietpreiszonen Bad Dürkheim (siehe Zonen-Karte und Straßenverzeichnis ab Seite 14)		
Zone 1: Die Wohnung liegt in der Kernstadt Bad Dürkheim.	+ 4	
Zone 2: Die Wohnung liegt in der westlichen Kernstadt und Hochemmingen.	+/- 0	
Zone 3: Die Wohnung liegt in den Stadtteilen Oberbaldingen, Unterbaldingen, Öfingen, Biesingen und Sunthausen.	- 5	
Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet oder an einer Hauptverkehrs- / zentralen Verbindungsstraße	- 2	
Beschaffenheit (Baujahr, Modernisierung)		
vor 1919	- 6	
1919 bis 1977	- 9	
1978 bis 1994	- 5	
1995 bis 2005	- 2	
2006 bis 2010	+ 1	
2011 bis 2016	+ 3	
2017 bis 2020	+ 9	
2021 bis 2022	+ 22	
Vollsanierung seit 2002 mit Baujahr vor 1995 ¹⁾ (mind. zehn Kriterien)	+ 8	
umfassende Modernisierung seit 2002 mit Baujahr vor 1995 ¹⁾ (zwischen sieben und neun Kriterien)	+ 4	
teilweise Modernisierung seit 2002 ¹⁾ (zwischen vier und sechs Kriterien)	+ 1	
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1970 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahme seit 2002 ¹⁾	- 3	
Besonderheiten bei Art sowie Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung		
Einbauküche vom Vermieter gestellt, 10 Jahre oder jünger ²⁾	+ 11	
Einbauküche vom Vermieter gestellt, 11 bis 20 Jahre alt ²⁾	+ 6	
Einbauküche vom Vermieter gestellt, mindestens 21 Jahre alt ²⁾	+ 3	
Penthouse	+ 7	
Summe der Zu-/Abschläge für Wohnlage, Baualtersklasse, Art sowie Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung		

- ¹⁾ Modernisierungen sind umfassende bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Wasser bewirken. Als **vollsanziert bzw. umfassend modernisiert** gilt eine vor 1995 errichtete Wohnung, wenn nach 2002 mindestens zehn bzw. sieben der folgenden Bereiche von entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind: Sanitäreinrichtung, Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Innenausbau (Decken, Fußböden), Wärmedämmung des Daches, Wärmedämmung der Decke und des Kellers, Wärmedämmung der Außenwand oder der Innenwand, Modernisierung der Fenster (und -rahmen), Modernisierung der Leitungssysteme, wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung, Verbesserung der Wohnungseingangstür, Modernisierung von Treppenhaus/Gebäudeeingang, Modernisierung der Komfortausstattung (Rollläden, Klimaanlage, Aufzug, Balkon). **Eine teilweise Modernisierung** liegt vor, wenn mindestens 4 Bereiche modernisiert worden sind.
- ²⁾ Die Mindestausstattung für eine Einbauküche sind: 2 Einbauelektrogeräte wie z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine; ein Spülbecken mit Unterschrank; ausreichend Kücheneinbauschränke). Die Einbauküche muss vom Vermieter gestellt sein!

Nicht mietspiegelrelevante Zusatzinformation:

Ortsübliche Mietpreise von Parkmöglichkeiten für PKW in Bad Dürkheim

Im Rahmen der Mietspiegelerhebung wurden auch die Mietpreise für verschiedene Kategorien von Parkmöglichkeiten für PKW erfasst. Dabei handelt es sich um Mietpreise, die in Zusammenhang mit einem Wohnungsmietvertrag sowie Mietpreise, die unabhängig von einem Wohnungsmietvertrag ermittelt wurden.

Art der Parkmöglichkeit	Ø Mietpreis im Zusammenhang mit Wohnungsmietvertrag	Ø Mietpreis unabhängig vom Wohnungsmietvertrag
Garage	€ 46,00	€ 48,00
PKW-Abstellplatz	€ 24,00	€ 25,00
Tiefgaragenstellplatz	€ 49,00	€ 53,00

Bitte ermitteln Sie anhand der vorhandenen mietpreisrelevanten Kriterien in Tabelle 3 die Punktschme für die Einordnung in die Kategorien bei der sonstigen Wohnungsausstattung in Tabelle 4.

Tabelle 3: Kriterien zur Bewertung der sonstigen Wohnungsausstattung in Tabelle 4

Mietpreisrelevante Kriterien	Punktwert	Übertrag
Zuschlagskriterien		
Vinyl- oder Parkettfußboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches (nicht Bad/WC) vorhanden	+ 1	
der Wohnungsmietvertrag schließt die Nutzung mindestens eine der folgenden Parkgelegenheiten ein: fester Autoabstellplatz/(Tief-)Garagenplatz/Carport	+ 1	
überwiegend hochwertige (elektrisch und/oder einbruchssicher) Roll-/Fensterläden vorhanden	+ 2	
überwiegend Dreifach- oder Vierfach- Scheibenverglasung vorhanden	+ 1	
Balkon mit mind. 8 m² Grundfläche vorhanden (1 Balkon_8m², keine Aufsummierung möglich)	+ 1	
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	+ 2	
Ein-Zimmer-Appartement (mit Kochnische)	+ 1	
Barrierearme Wohnung (mind. Schwellenfreie Wohnung, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	+ 1	
Gemeinschafts-/Sozial-/Quartiersraum vorhanden	+ 1	
Mietvertrag beinhaltet Hausmeisterservice (Wohnung und Garage)	+ 1	
Abschlagskriterien		
Kein Tageslichtbad	- 1	
Warmwasserversorgung nur über mehrere Kleinboiler (z.B. kleine Durchlauferhitzer, Untertischgeräte)	- 2	
Beheizung über elektrische Nachtspeicherheizung	- 1	
Beheizung über Einzelöfen, Raumheizgeräte	- 2	
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist ohne fest installierte Heizungsversorgung	- 1	
keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus vorhanden	- 1	
Teppich-, PVC- oder Linoleumböden, die nicht nach dem Jahr 2002 komplett ausgetauscht bzw. erneuert wurden, im überwiegenden Teil der Wohnung vorhanden	- 1	
überwiegend einfach verglaste Fenster oder Doppel-/Kastenfenster vorhanden	- 1	
kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag (nur Estrich, Rohboden)	- 2	
Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus (z.B. unten Läden/Büros, oben Wohnungen)	- 1	
Punktschme sonstige Wohnungsausstattung:		

Tabelle 4: Prozentualer Zu-/Abschlag auf die Basis-Nettomiete für die sonstige Wohnungsausstattung

Sonstige Wohnungsausstattung (siehe Punktermittlung in Tabelle 3)		
Äußerst gehobene Wohnausstattung (mind. +7 Punkte)	+ 16	
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (mind. + 5 bis 6 Punkte)	+ 11	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung (+ 3 bis + 4 Punkte)	+ 7	
leicht gehobene Wohnungsausstattung (+ 2 Punkte)	+ 4	
mittlere Wohnungsausstattung (- 1 bis + 1 Punkte)	+/- 0	
einfache Wohnungsausstattung (- 2 Punkte)	- 4	
sehr einfache Wohnungsausstattung (- 3 bis -4 Punkte)	- 7	
weit unterdurchschnittl. Wohnungsausstattung (mind. -5 Punkte)	- 11	
Summe der sonstigen Zu-/Abschläge für die sonstige Wohnausstattung		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Aus den Ergebnissen der Tabellen 1 bis 4 wird in Tabelle 5 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermittelt:

1. Aus Tabelle 1 werden die Basis-Nettomiete (Feld A) und aus den Tabellen 2 und 4 die Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Felder B und C) übertragen. Die Zu-/Abschläge aus den beiden Tabellen werden summiert (Feld D).
2. Anschließend wird die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² umgerechnet (Feld E), indem die Basismiete (Feld A) mit der Summe der prozentualen Zu-/Abschläge (Feld D) multipliziert und durch 100 geteilt wird.
3. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld F) wird berechnet, indem die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlagsbetrag (Feld E) gebildet wird.
4. Um den durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmietebetrag pro Monat zu erhalten (Feld G), muss die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld F) mit der Wohnfläche multipliziert werden.

Tabelle 5: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

SCHRITT	WOHNFLÄCHE	PUNKTSUMME	ZU-/ABSCHLAG	EURO/M ²	FELD
1. Basisnettomiete aus Tabelle 1					A
2. Erfassung von Zu-/Abschlägen aus Tabellen 2	Summe der allgemeinen Zu-/Abschläge für Beschaffenheit, Lage, Art und Ausstattung				B
3. Erfassung Zu-/Abschlag aus Tabellen 3 und 4	Zu-/Abschlag für die sonstige Wohnungsausstattung				C
4. Summierung	Summe aller Zu-/Abschläge				D
5. Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Feld A	Feld D		(€/m ²)	E
		x	/ 100	=	
6. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	Feld A	Feld E		(€/m ²)	F
		+/-		=	
7. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt:	Feld F	Wohnfläche		(€)	G
		x		=	

6 Spannbreitenregelung

Bei dem über die Tabellen 1 bis 4 errechneten Mietpreis handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Der Mietspiegel erklärt Mietpreisunterschiede, die sich für Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ergeben. Die Mietpreise von ähnlichen Wohnungen haben aufgrund des freien Wohnungsmarktes, subjektiver (z.B. Mietdauer, Freundschaftsverhältnis) und nicht erfasster Einflussfaktoren sowie qualitativer Unterschiede der im Mietspiegel aufgelisteten Wohnwertmerkmale nicht immer die gleiche Höhe. Der Wohnungsmarkt weist im Schnitt **Preisspannen von +/- 20 Prozent** um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf, in der sich zwei Drittel der Mietpreise ähnlicher Wohnungen befinden. Beim Vergleich mit der tatsächlichen Miete ist aber grundsätzlich die in Tabelle 5 berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen.

Eine Abweichung nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spanne sind ausdrücklich anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen (vergleiche Urteil des Bundesgerichtshofes BGH - VIII ZR 227/10). Alle Merkmale, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in den vorherigen Tabellen jeweils als Durchschnittswert enthalten. Bei der Mietspiegelerstellung erhobene, aber nicht in den Tabellen aufgeführte Wohnwertmerkmale (siehe dazu auch nachfolgende Auflistung) können daher nicht im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden.

Abweichungen nach oben oder unten sind gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Erhaltungszustand, Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale **erheblich** abgewichen wird.

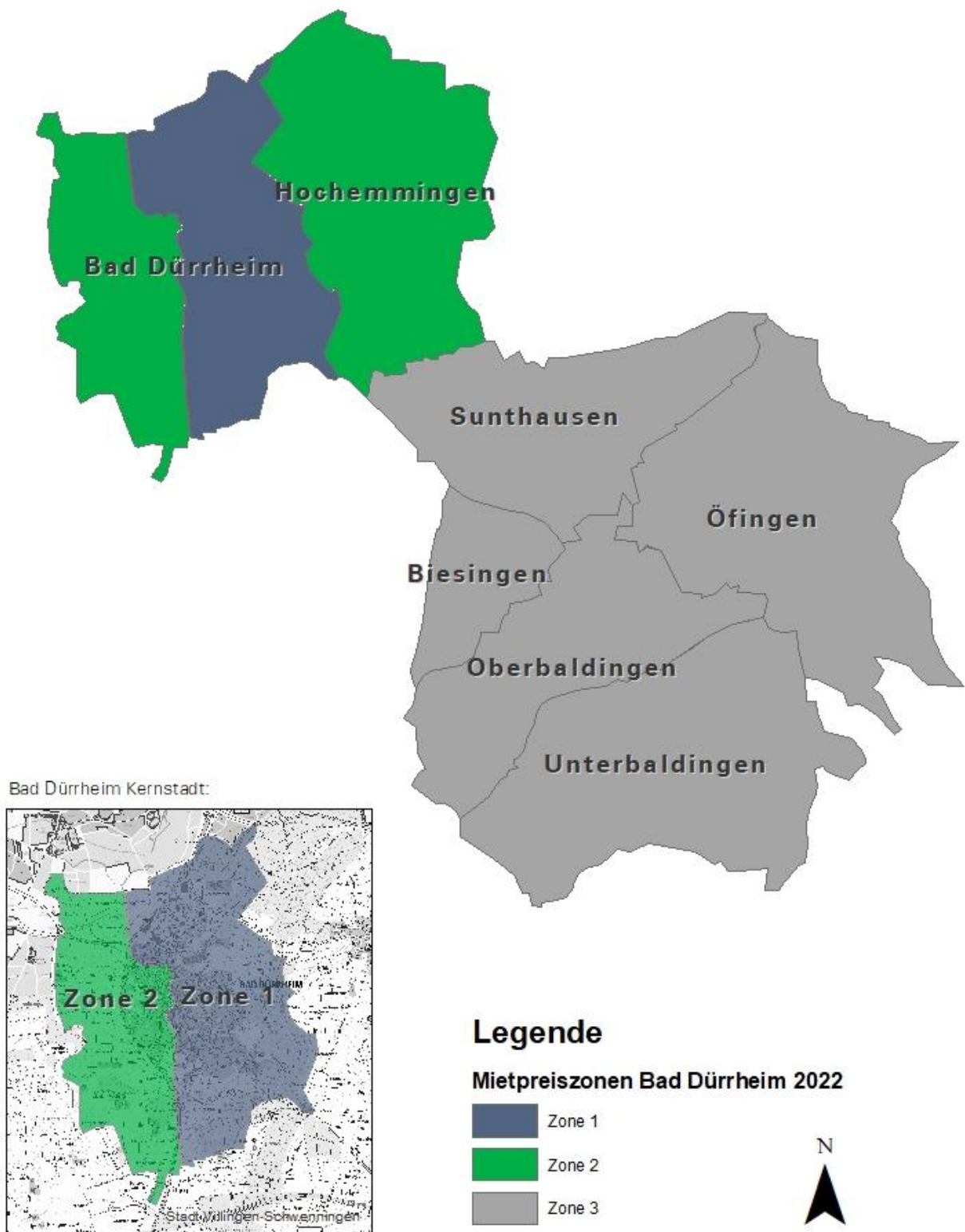
Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden und keinen nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss hatten (kein Zu- oder Abschlag), sind nachfolgend aufgelistet:

- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Obergeschossen (EG bitte nicht mitzählen!)
- Erdgeschosslage
- Maisonette-/Galerie-Wohnung
- Anzahl der Wohnräume in der Wohnung
- Bodenbelag Fliesen/Kachelboden
- Fernwärme (auch Nahwärmenetz)
- Gasetagenheizung
- Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen)
- Fenster oder anderweitige Entlüftung in der Küche
- grundsätzlich fehlende Fensterläden, Rollläden, Jalousien
- barrierefreie oder altersgerecht ausgestattete Wohnung
- Waschküche/Wäschetrockenraum
- Abstellraum
- Breitband-Internetzugang
- Kabelanschluss/Satellitenschüssel
- Aufzug
- kleiner Balkon unter 8 m²
- weder Terrasse noch Loggia vorhanden
- Garten mit gemeinschaftlicher Gartennutzung mit anderen Mietparteien
- einzelne Wohnlagemerkmale, insbesondere: Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zum nächsten öffentlichen Verkehrsmittel, zu Grünanlagen/Park, zum nächsten Kindergarten/Grundschule, zu Grünanlagen, Art der Straßen (Hauptstraße, verkehrsberuhigte Straße), Art der Bebauung, Nähe zu Einrichtungen mit Publikumsverkehr nach Ladenschluss
- Untergeschoss-/Souterrain-Wohnung

Nicht ausgewertet werden konnten einige Wohnwertmerkmale, die in zu geringer Anzahl in der Stichprobe vorhanden waren:

- Bodenbelag: Kork, Naturstein
- nur eine behelfsmäßige Dusche/Badewanne (z.B. in der Küche)

Mietpreiszonen Bad Dürkheim 2022



Stadtplanungsamt - Statistikstelle - 2022

Straßenverzeichnis nach Mietpreiszonen Bad Dürkheim

Straße	Mietpreiszone	Straße	Mietpreiszone	Straße	Mietpreiszone
Adlerstraße.....	1	Friedhofweg.....	2	Konrad-Heby-Weg.....	1
Ahornweg.....	2	Friedrichstraße.....	1 H	Konradin-Kreutzer-Weg.....	1
Alemannenweg.....	1	Fritz-Kiehn-Straße.....	3	Ledergasse.....	3
Alleenweg.....	2	Frühlingshalde.....	3	Lehrenstraße.....	3
Altweg.....	2	Gartenstraße.....	1	Lerchenstraße.....	1
Am Anger.....	3	Gehrenstraße.....	3	Lindenplatz.....	1
Am Bildstöckle.....	2	Goethestraße.....	1	Lucian-Reich-Weg.....	1
Am Salinensee.....	1	Gomstelstraße.....	3	Ludwigstraße.....	2
Am Sonnenbühl.....	1	Götzengasse.....	3	Luisenstraße.....	1 H
Am Sportgelände.....	2	Gröninger Weg.....	3	Max-Reger-Weg.....	1
Am Steigle.....	3	Grünallee.....	1	Meißnerweg.....	2
Am Stock.....	3	Hagenhölzleweg.....	3	Moosseitenhof.....	3
Am Sunthausen Weg.....	1	Hammerbühlstraße.....	1	Mozartweg.....	1
Am Waldrain.....	1	Hanfgärten.....	3	Mühlenstraße.....	3
Amselweg.....	1	Hansjakobweg.....	2	Mühlhauser Straße.....	2
An der Kötach.....	3	Hans-Thoma-Weg.....	1	Muselgasse.....	1
An der Sonnenhalde.....	1	Haugenrainstraße.....	3	Neue Siedlung.....	3
Angerweg.....	3	Hauptstraße.....	3	Ober Lehr.....	1
Asenberghof.....	3	Heerweg.....	1	Obere Briel.....	1
Astrid-Lindgren-Weg.....	2	Hegistraße.....	3	Obere Schabel.....	3
Auf der Steig.....	3	Herdstraße.....	3	Oberer Bühlweg.....	3
Auf Hofen.....	1	Herdweidhöfe.....	3	Öfinger Straße.....	3
Auf Stocken.....	1	Hermann-Butte-Weg.....	1	Otfried-Preußler-Weg.....	2
Äußere Gehöfte.....	3	Hirschhalde.....	2	Panoramaweg.....	3
Aussiedlerhöfe.....	2	Hirschhaldestraße.....	3	Paradiesstraße.....	2
Auweg.....	3	Hirschweg.....	3	Quellenweg.....	3
Baarblickstraße.....	3	Hochacker.....	2	Raiffeisenweg.....	3
Baarstraße.....	3	Hofstelle.....	3	Rathausplatz.....	2
Bachweg.....	3	Hofstraße.....	1	Reutestraße.....	2
Bahn.....	3	Hohlgasse.....	3	Riedacker.....	2
Bahnhofstraße.....	1	Holunderweg.....	3	Riedstraße.....	2
Bauschengasse.....	3	Hörnle.....	3	Ringstraße.....	3
Bergweg.....	2	Huberstraße.....	1	Robert-Bosch-Straße.....	1
Bildstockhof.....	3	Im Gässle.....	3	Rosenstraße.....	3
Birkenweg.....	2	Im Grund.....	3	Rössleweg.....	3
Bitzstraße.....	1	Im Herrengarten.....	2	Sahlenbühlweg.....	3
Bogenstraße.....	3	Im Hochen.....	3	Salinenstraße.....	2 H
Breitenberghof.....	3	Im Wasserstein.....	2	Salzstraße.....	1
Breitenstraße.....	3	Im Wiesengrund.....	1	Sattelweg.....	1
Breslauer Straße.....	1	Im Winkel.....	3	Schabelweg.....	2
Brühlweg.....	1	Immenhöfestaße.....	3	Scheffelstraße.....	2 H
Brunnenstraße.....	3	In der Bündt.....	3	Schlietenstraße.....	3
Bühlstraße.....	3	In Ebnet.....	2	Schmiedgasse.....	3
Burgstraße.....	3	In Kehlen.....	3	Schmittenäcker.....	2
Carl-Friedrich-Benz-Str.....	1 H	Innere Biegen.....	1	Schöne Aussicht.....	2
Carl-Zeiss-Straße.....	1	Innere Lehren.....	3	Schroteln.....	2
Deicheläcker.....	3	Jägerhof.....	3	Schubertweg.....	1
Dieselstraße.....	1	Joh.-Seb.-Bach-Straße.....	1	Schulplatz.....	3
Donastraße.....	3	Johanniterweg.....	2	Schulstraße.....	2
Dorfstraße.....	3	Johann-Peter-Hebel-Weg.....	1	Schwarzwaldstraße.....	2
Eckgasse.....	3	Josefstraße.....	2	Schweizer Straße.....	2
Eisenbahnstraße.....	3	Kapellenstraße.....	3	Schwenninger Straße.....	1
Emostraße.....	2	Kapfstraße.....	1	Seestraße.....	1
Erlenweg.....	2	Karlstraße.....	1 H	Seible.....	1
Eschenplatz.....	2	Kellinger Straße.....	3	Siemensstraße.....	1
Feldbergstraße.....	2	Kienenweg.....	3	Silcherallee.....	1
Feriedorf.....	3	Kirchacker.....	3	Sommerhalde.....	2
Finkenweg.....	1	Kirchhofäcker.....	2	Sonnenstraße.....	1
Fliederweg.....	3	Kirchplatz.....	3	Sophie-Scholl-Weg.....	2
Föhrenstraße.....	3	Kirchstraße.....	3	Staigstraße.....	3
Forsthaus.....	3	Kirchweg.....	3	Stammstraße.....	3
Friedenstraße.....	2	Königsberger Straße.....	1	Stebenstraße.....	3

Mietpreiszone 1: + 4 %, Mietpreiszone 2: +/- 0 %, Mietpreiszone 3: - 5 %

H = Hauptverkehrsstraße

Straße	Mietpreiszone
Steinbühlweg.....	3
Stettenweg.....	3
Stiegweg.....	3
Storchenstraße.....	1
Tannweg.....	1
Torhaus.....	3
Tulpenweg.....	3
Tüniger Straße.....	3
Turnerstraße.....	2
Unter Lehr.....	1
Unterdorfstraße.....	3
Untere Breitenstraße.....	3
Unterer Bühlweg.....	3
Unterhölzer.....	3
Unterzaunstraße.....	3
Viktoriastraße.....	1
Villinger Straße.....	3
Von-Althaus-Weg.....	1
Von-Eichendorff-Weg.....	2
Von-Langsdorff-Weg.....	1
Vor Bulz.....	1
Vorm Holz.....	2
Waldhornstraße.....	3
Waldstraße.....	1
Wartenbergstraße.....	3
Weiherstraße.....	3
Weitebrunnen.....	2
Wiesackerhof.....	2
Wilhelmstraße.....	1
Willmannstraße.....	1
Wittmannstalstraße.....	1
Wohnpark Kreuz.....	1
Zehntsstraße.....	2
Ziegeleistraße.....	2
Ziegelhof.....	3
Zur Flughalle.....	3
Zwischen den Wegen.....	3

Mietpreiszone 1: + 4 %, Mietpreiszone 2: +/- 0 %, Mietpreiszone 3: - 5 %
H = Hauptverkehrsstraße

7 Berechnungshilfen

Beispiel zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum auf Nettomietbasis können Sie gemäß Schritt 1 bis 3 berechnen. Zur Veranschaulichung dient eine beispielhafte Wohnung.

WOHNWERTMERKMALE	BEISPIEL	
		Zu-/Abschlag
Wohnfläche (Tabelle 1)	65 m ²	
Beschaffenheit, Lage, Art und Ausstattung (Tabelle 2)	Zone 1: Kernstadt Bad Dürkheim Baujahr 1950 Einbauküche, 11 bis 20 Jahre alt	+ 4 % - 9 % + 6 %
	Summe der allgemeinen Zu-/Abschläge	+ 1 %
Sonstige Wohnungsausstattung (Tabellen 3 und 4)	Leicht gehobene Wohnausstattung: Parkettboden, Balkon (= + 2 Punkte)	+ 4 %
	Summe aller Zu-/Abschläge	+ 5 %

SCHRITT	WOHNFLÄCHE	PUNKTSUMME	ZU-/ABSCHLAG	EURO/M ²	FELD
1. Basisnettomiete aus Tabelle 1	65 m ²			7,73	A
2. Erfassung von Zu-/Abschlägen aus Tabellen 2	Summe der allgemeinen Zu-/Abschläge für Beschaffenheit, Lage, Art und Ausstattung		+ 1 %		B
3. Erfassung Zu-/Abschlag aus Tabellen 3 und 4	Zu-/Abschlag für die sonstige Wohnungsausstattung		+ 4 %		C
4. Summierung	Summe aller Zu-/Abschläge		+ 5 %		D
5. Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Feld A	Feld D		(€/m ²)	
	7,73	x + 5	/ 100	= 0,39	E
6. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	Feld A	Feld E		(€/m ²)	
	7,73	+/- 0,39	=	8,12	F
7. durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt:	Feld F	Wohnfläche		(€)	
	8,12	x 65	=	527,80	G

Nach Tabelle 1 beträgt die Basisnettomiete 7,73 Euro/m² für 65 m² Wohnfläche. Dazu ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von + 5 % aus Tabelle 2 und + 4 % aus Tabelle 4) = 0,39 Euro/m² zu addieren. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt somit 8,12 Euro/m² bzw. insgesamt 527,80 Euro.

8 Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Informationen zur Anwendung des Mietspiegels:

Kostenlose Auskünfte und Erläuterungen zum Mietspiegel erteilt das

Stadt Bad Dürkheim
Kundenbereich Liegenschaften
Luisenstraße 4
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726/666-720
Telefax: 07726/666-9720
E-Mail: liegenschaften@bad-duerrheim.de

Informationen und Beratung für Mitglieder Deutscher Mieterbund Villingen-Schwenningen und Region Schwarzwald-Baar-Heuberg e.V.

Goethestraße 2
78048 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721/57626
Telefax: 07721/53280
E-Mail: info@mieterverein-vs.de

Haus & Grund VS e.V.

Geschäftsstelle Villingen:

Bleichestraße 22
78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721/56022
Telefax: 07721/56023
E-Mail: info@hug-vs.de

Geschäftsstelle Schwenningen:

Kronenstraße 38
78054 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720/1330
Telefax: 07720/811270
E-Mail: info@hug-vs.de

Adressen Wohnungsbaugesellschaften

Baugenossenschaft Villingen eG

Langstraße 5
78050 Villingen-Schwenningen

Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG

Pontarlierstraße 9
78048 Villingen-Schwenningen

Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH

Oberdorfstraße 6
78054 Villingen-Schwenningen

Auszug Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I Seite 42, 2909; 2003 I Seite 738), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 07.11.2022 (BGBl. I Seite 1982)

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder 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 Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht, 1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt. Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung

verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform 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 und 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.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) 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 nach Landesrecht zuständigen Behörde 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) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Wohnen besser gedacht.



Preiswerter, moderner Wohnraum für Alle:

Das ist unser Antrieb. Wir setzen dafür nicht nur auf nachhaltige und Ressourcenschonende Bauweise, sondern auch auf innovatives Bauen.



☎ 0 77 20 / 85 03 - 0

✉ info@wbg-vs.de

💻 wbg-vs.de

📘 [wbgvs](https://www.facebook.com/wbgvs)

📷 [wbg_vs](https://www.instagram.com/wbg_vs)



Deutscher Mieterbund Villingen-Schwenningen und Region Schwarzwald-Baar-Heuberg e. V.

78048 VS-Villingen • Goethestr. 2

Tel.: 07721 / 57626 • Fax: 53280

Mail: info@mieterverein-vs.de

Der Mieterverein hilft und berät seine Mitglieder in allen das Mietverhältnis betreffenden Fragen, wie z.B. Betriebskostenabrechnungen, Wohnungsmängel, Kündigungen, Mieterhöhungen, Schönheitsreparaturen, Kautionen, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Modernisierungen.

Der Mieterverein bietet folgende Beratungstermine an:

- VS-Villingen, dienstags 17-19 und donnerstags 18-20 Uhr
- VS-Schwenningen, montags 17-18 und mittwochs 16:30 -18 Uhr
- Termine für Donaueschingen, St. Georgen, Triberg u. Tuttlingen auf Anfrage
- Terminvereinbarungen telefonisch von 9 – 12 Uhr (werktags) mit der Geschäftsstelle





**Baugenossenschaft
Villingen eG**

innenstadtnah... im Grünen... wohnen

Villingen ist unsere Heimat ... die Baugenossenschaft Villingen unser Zuhause
Warum unsere Mitglieder gerne in unserer Gemeinschaft leben:

- ✓ weil der Genossenschaftsgedanke des „sozialen Geben und Nehmen“ so jung ist wie die Menschheit
- ✓ weil unsere Mitglieder sicher wohnen können
- ✓ weil es unkompliziert ist, in unserer Genossenschaft zu wohnen
- ✓ weil wir Wohnungen passend zu veränderten Lebenssituationen bieten
- ✓ weil wir in Generationen denken
- ✓ weil wir eine attraktive Dividende für unsere Mitglieder ausschütten

**FÜR
ALLE
GENERATIONEN**

Aus Tradition verbunden - seit 1902

So kommen
Sie zu uns:



Baugenossenschaft Villingen eG - Langstraße 5 - 78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: +49-(0) 7721-9806-0 - Fax: +49-(0) 7721-9806-99
Internet: www.bg-v.com - eMail: info@bg-v.com

**Meine Immobilie?
Dafür hab ich jemanden!**





Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Villingen-Schwenningen
info@hug-vs.de
Tel. 07721-56022
Tel. 07720-1330

**Rechtsberatung
rund um Ihre Immobilie**

VISITS

Informationen, Tabellen, Statistiken

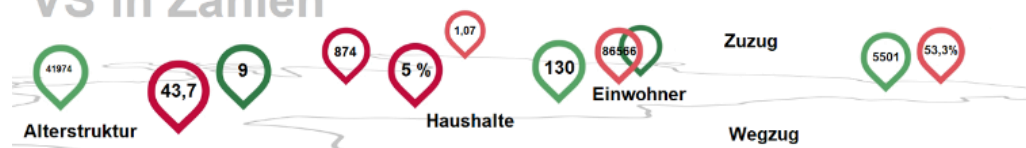
Villingen-Schwenningen 

Besuchen Sie unser städtisches Informationsportal unter <http://www.duva-server.de/VISITS/>

Statistikatlas

Wir liefern Zahlen, Daten, Fakten zu allen Lebensbereichen der Stadt mit Hilfe von interaktiven Kartenanwendungen.

VS in Zahlen



Besuchen Sie unseren Statistikatlas unter <https://statistik-atlas.villingen-schwenningen.de>



HEIMAT: *verwurzelt*

Im eigenen Zuhause schlägt man gerne Wurzeln:
genossenschaftlich mieten mit Eigentumsanteil.
www.bgfh.de

