HANSESTADT
BUXTEHUDE

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Hansestadt Buxtehude 2022

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
Hansestadt Buxtehude
Deutscher Mieterbund Buxtehude e. V.
Haus & Grund Buxtehude e. V.
Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft eG
Vonovia SE
Amtsgericht Buxtehude
ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH

Herausgeber
Hansestadt Buxtehude
Fachgruppe Soziales, Wohnen und Senioren
Bahnhofstr. 7
21614 Buxtehude

Datenanalyse und Auswertung
ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber
Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB anerkannt durch die Hansestadt Buxtehude sowie durch die Interessensvertretungen der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter.

Gültigkeit: 01.12.2022 bis zum 30.11.2024.

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

für die Erhebungen wurden insgesamt 6.437 Mieterhaushalte und Vermieter von Wohnungen angeschrieben. Mein Dank gilt allen Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern, die freiwillig an der Mietspiegelbefragung teilgenommen haben. Durch diese Unterstützung konnte auf insgesamt 1.669 Rückläufe und 907 relevante Mietdaten zurückgegriffen werden. Nur so war es möglich, diese repräsentative Mietpreisübersicht für das Stadtgebiet zu erstellen, die nach vier Jahren seit dem ersten qualifizierten Mietspiegel 2018 nun vorliegt.

Der Buxtehuder Wohnungsmarkt gilt weiterhin als angespannt. Aus diesem Grund findet in Buxtehude die Niedersächsische Mieterschutzverordnung (Mietpreisbremse) noch bis 31.12.2025 Anwendung. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt Auskunft, ob eine Mieterhöhung angemessen und berechtigt ist. Darüber hinaus lässt sich mit dem Mietspiegel berechnen, ob die gesetzlich zulässige Mietobergrenze bei Vertragsabschluss eingehalten wurde.

An der Erstellung des Mietspiegels beteiligten sich unter Federführung des Unternehmens Analyse & Konzepte immo.consult GmbH und der Verwaltung der Hansestadt Buxtehude, Vertreter des

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereins Haus und Grund,
- Deutschen Mieterbundes e.V.,
- der Buxtehuder Wohnungsbaugenossenschaft e.G.,
- der Vonovia Wohnungsbaugesellschaft
- sowie des Amtsgerichtes Buxtehude

als fachliche Begleiter in der Arbeitsgruppe Mietspiegel. Die Zustimmung zum vorliegenden Mietspiegel erfolgte sowohl durch die Teilnehmer der Arbeitsgruppe, als auch durch den Rat der Hansestadt Buxtehude.

Ich wünsche mir, dass Ihnen der Mietspiegel für Buxtehude weiterhin behilflich sein wird, eine fundierte Entscheidung bei Fragen zur Miethöhe zu treffen und dazu beiträgt, Konflikte in Ihrem Mietverhältnis zu vermeiden

Ihre Katja Oldenburg-Schmidt
Bürgermeisterin

Buxtehude, im Dezember 2022

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 c und 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung).

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, und
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht.

<u>Hinweis:</u> Abgesenkte Kappungsgrenze

(§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB i.V.m. der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung)

Bei bestehenden Mietverhältnissen darf in Buxtehude die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

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

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken sowie einfache und qualifizierte Mietspiegel.

Ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des

Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).

Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m² und Monat wieder. Dieses durchschnittliche Mietniveau gilt für nicht modernisierte Standardwohnungen mit zentraler Beheizung und Warmwasserversorgung und durchschnittlicher Sanitär- und Wohnungsausstattung.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.

Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

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

Wohnfläche in m²*	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²*	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²*	Basis-Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²*	Basis-Nettokaltmiete in €/m²
30	10,92	58	8,24	86	8,61	114	8,59
31	10,63	59	8,24	87	8,63	115	8,58
32	10,37	60	8,25	88	8,64	116	8,56
33	10,13	61	8,25	89	8,65	117	8,53
34	9,92	62	8,26	90	8,66	118	8,51
35	9,72	63	8,27	91	8,67	119	8,48
36	9,55	64	8,27	92	8,68	120	8,46
37	9,39	65	8,29	93	8,69	121	8,43
38	9,25	66	8,30	94	8,69	122	8,40
39	9,12	67	8,31	95	8,70	123	8,37
40	9,00	68	8,32	96	8,71	124	8,34
41	8,90	69	8,34	97	8,71	125	8,30
42	8,80	70	8,35	98	8,71	126	8,27
43	8,72	71	8,37	99	8,72	127	8,23
44	8,65	72	8,39	100	8,72	128	8,19
45	8,58	73	8,40	101	8,72	129	8,15
46	8,52	74	8,42	102	8,71	130	8,11
47	8,47	75	8,44	103	8,71	131	8,06
48	8,43	76	8,45	104	8,71	132	8,02
49	8,39	77	8,47	105	8,70	133	7,97
50	8,36	78	8,49	106	8,70	134	7,92
51	8,33	79	8,51	107	8,69	135	7,87
52	8,30	80	8,52	108	8,68	136	7,82
53	8,29	81	8,54	109	8,67	137	7,76
54	8,27	82	8,55	110	8,66	138	7,71
55	8,26	83	8,57	111	8,64	139	7,62
56	8,25	84	8,58	112	8,63	140	7,62
57	8,25	85	8,60	113	8,61		

* Wohnungen von 30,00 m² bis 30,99 m² sind in das Feld 30 m² einzuordnen.

Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

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

Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		**Konkrete Wohnung**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr*				
Baujahr bis 1945		6		
Baujahr 1946 bis 1960		7		
Baujahr 1961 bis 1977		7		
Baujahr 1978 bis 2001	±0			
Baujahr 2002 bis 2009	5			
Baujahr 2010 bis 2015	11			
Baujahr 2016 bis 2022	25			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Modernisierung				
Gilt jeweils für ab dem 01.01.2012 durchgeführte Maßnahmen für Wohnungen bis Baujahr 2016 *(Voraussetzungen: nachträgliche Durchführung durch den Vermieter, Maßnahmen müssen zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben)*				
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	2			
Außenwanddämmung (min. 50 %)	2			
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	2			
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	2			
Fensteraustausch (min. 50 %)	2			
Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	2			
Kellerdeckendämmung	2			
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/ Duschtasse und Waschbecken)	2			
Lage				
Lage in einem Ortsteil		10		
Art und weitere Wohnungsausstattung				
Keine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank		5		
Eigener Parkplatz in Garage oder Tiefgarage	7			
(Dach-)Terrasse oder Wintergarten vorhanden	2			
Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)	2			
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	2			
Rollläden	2			
Kamin/Kaminofen	2			
E-Lade-Möglichkeit (Auto oder Rollstuhl / E-Scooter)	2			
Bodengleiche Dusche (bis max. 2cm)	2			
Handtuchtrockner-Heizkörper	2			
Punktsumme der Zuschläge =				
Punktsumme der Abschläge =				

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:

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

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

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die ***durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²*** (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die ***durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat*** (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m²							
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
			–						
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m²:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100			=
			x		:	100			
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m2 (€/m²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C	=				
			+						
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=				
			x						

Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in Buxtehude von - 13 % bis + 11 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	52 m²	8,31 €/m²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1963		7
	Modernisierung	Außenwanddämmung (2012)	2	
		Dachdämmung (2013)	2	
		Austausch Wärmeerzeuger (2012)	2	
	Art und weitere Wohnungsausstattung	Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in einer Garage	7	
		Rollläden	2	
		Handtuchtrockner-Heizkörper	2	
		Terrasse	2	
	Lage	Ortsteil		10
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**19**	**17**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m²							8,31
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	–	Punktsumme der Abschläge					=
		19	–	17					2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m²:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100			=
		8,31	x	2	:	100			0,1662
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (€/m²):	Ergebnis A	+	Ergebnis C			=		
		8,31	+	0,1662			8,4762		
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x	Wohnfläche			=		
		8,4762	x	52			440,76		

Aufgrund der Spannbreite von – 13 % bis + 11 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete des errechneten Wertes von 440,76 € zwischen 383,46 € und 489,24 €.

Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. […]

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1.) Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2.) Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung […] gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. *Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
3. *Geschäftsräume.*

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
4. *freiliegenden Installationen,*
5. *Einbaumöbeln und*
6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. *Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
2. *Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*
3. *Türnischen und*
4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. *für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und*
2. *die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.*

Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
2. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
3. *von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
4. *von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte*

anzurechnen

.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 […], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 […] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

- Deutscher Mieterbund Buxtehude e.V.
  An der Este 3-4
  21614 Buxtehude
  Tel: 04161 / 5569977
  E-Mail: dmb.buxtehude@t-online.de
  Internet: https://www.mieterverein-buxtehude.de

- Haus & Grund Buxtehude e.V.
  Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
  Fischerstraße 4 - 6
  21614 Buxtehude
  Tel: 04161 / 4188
  E-Mail: info@hausundgrund-buxtehude.de
  Internet: https://www.hausundgrund-buxtehude.de/

- Hansestadt Buxtehude
  Fachgruppe Soziales, Wohnen und Senioren
  Bahnhofstraße 7
  21614 Buxtehude
  Tel: 04161 / 5015011
  E-Mail: wohnberatung@stadt.buxtehude.de
  Internet: https://www.buxtehude.de/leben-in-buxtehude/wohnen/mietspiegel/