

# Mietspiegel Fulda 2024



<b>1</b>	<b>Vorwort des Oberbürgermeisters</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>4</b>
2.1	Mietspiegelerstellung	4
2.2	Funktion und Anwendung des Mietspiegels	4
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Nettomiete und Nebenkosten	6
2.5	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
<b>3</b>	<b>Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>8</b>
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	8
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4	Mietpreisspannen	13
<b>4</b>	<b>Anwendungsbeispiel</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Information</b>	<b>15</b>



# 1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Fuldaerinnen und Fuldaer,

ab 1. Januar 2024 verfügt die Stadt Fulda über einen qualifizierten Mietspiegel. Das Instrument, das über die Feststellung einer sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete mehr Transparenz auf dem lokalen Mietmarkt ermöglichen soll, ist in einem mehrmonatigen Prozess unter Beteiligung aller relevanter lokaler Akteure wie etwa des Mieterbunds Fulda und des Eigentümerverbands Haus & Grund Fulda erstellt worden. Federführend bei der wissenschaftlichen Begleitung war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen in Regensburg.



Aber wie kam es eigentlich dazu? Nach Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) im Jahr 2021, das einen Mietspiegel für Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend vorschreibt, hatte sich die Stadt Fulda für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entschieden, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und von der Kommune oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wird. Die Erstellung eines sogenannten einfachen Mietspiegels wäre an weniger Anforderungen geknüpft gewesen, wir haben uns in Fulda aber bewusst für das Modell des qualifizierten Mietspiegels entschieden, auch wenn dies einen erheblichen Aufwand bedeutete. Der qualifizierte Mietspiegel bildet nun für alle Akteure auf dem Mietmarkt eine Richtschnur, die detaillierte Einblicke in den lokalen Wohnungsmarkt bietet. Der Mietspiegel ist zum Beispiel eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Aber es gilt natürlich gleichzeitig auch das Prinzip: Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Der nun erscheinende Mietspiegel ist für zwei Jahre gültig. Nach zwei Jahren muss der Mietspiegel fortgeschrieben werden, in vier Jahren ist eine Neuerstellung gesetzlich vorgeschrieben.

Danken möchte ich allen, die an der Vorbereitung und Durchführung beteiligt waren, insbesondere der städtischen Statistikstelle und dem Bürgerbüro. Dass wir zum 1. Januar 2024 den Mietspiegel und den Online-Rechner vorlegen und damit mehr Transparenz auf dem Mietmarkt in Fulda bieten können, ist der guten Vorarbeit der städtischen Stellen, der konstruktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten, der regen Beteiligung der angeschriebenen Bürgerinnen und Bürger sowie der professionellen Begleitung durch das EMA-Institut zu verdanken.

Ab 1. Januar 2024 ist der Mietspiegel für die Stadt Fulda unter [mietspiegel.fulda.de](https://mietspiegel.fulda.de) abrufbar. Dort findet sich auch ein Online-Rechner. Mit ihm lässt sich schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung berechnen. Ich appelliere, das neue Instrument rege zu nutzen und hoffe, dass die gewünschte Wirkung auch tatsächlich eintritt und der Mietspiegel dazu beiträgt, rechtliche Streitigkeiten zwischen den Mietparteien zu vermeiden.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Heiko Wingenfeld'. The signature is fluid and cursive.

Dr. Heiko Wingenfeld  
Oberbürgermeister

## **2 Allgemeine Hinweise**

### **2.1 Mietspiegelerstellung**

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Fulda auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf 1.294 Datensätzen, die im Zeitraum Juni bis Juli 2023 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben wurden.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Fulda gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,29 Euro/m<sup>2</sup>.

Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten aus dem Stadtgebiet Fulda mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde durch Anerkennung der beteiligten Interessensverbände als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt.

Er tritt am 01.01.2024 in Kraft und gilt bis zum 31.12.2025. Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

### **2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels**

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

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

---

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

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

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Die im Folgenden dargestellten mietrechtlichen Regelungen gelten zum Stand Januar 2023.

### Mieterhöhung

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzlich geregelte Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermietende die Zustimmung des Mietenden zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann (§§ 557, 558 BGB).

Bei dem Mietspiegel Fulda handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB).

Bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels ergeben sich einige Rechtsfolgen für Mietende und Vermietende:

Bei seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermietende auf die entsprechenden Werte des qualifizierten Mietspiegels hinweisen (§ 558a BGB), auch wenn er dieses auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Im gerichtlichen Verfahren kommt dem qualifizierten Mietspiegel eine widerlegbare Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die in ihm verzeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Wichtig: Der Vermietende darf nicht kündigen, um eine höhere Miete zu erzwingen! Dies ist gesetzlich nicht zulässig (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Falls Vermietende und Mietende sich nicht auf eine frei vereinbarte Mieterhöhung (z.B. mittels Staffelmiete oder Indexmiete) geeinigt haben, kann der Vermietende eine gerechtfertigte Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem entsprechend §§ 558 ff. BGB durchsetzen.

Dazu müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.

Die bisherige Grundmiete muss zu dem Zeitpunkt, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert sein (ausgenommen Erhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten).

Die vom Vermietenden verlangte neue Miete darf die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigen.

Die bisher verlangte Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nur um maximal 20 Prozent (sog. „Kappungsgrenze“, § 558 Abs. 3 BGB) erhöhen.

### Miethöhe bei Neuvermietung

Bei der Neuvermietung von Wohnungen besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit.

Allerdings können sich durch die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung) und des Strafgesetzbuches (Mietwucher) im Einzelfall Begrenzungen bei der Miethöhe ergeben.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) und § 291 Strafgesetzbuch (StGB) schützen den Mietenden vor missbräuchlich hohen Mieten.

## 2.3 Geltungsbereich

**Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 und 150 Quadratmeter.**

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein);
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gewerblich genutzt werden oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet werden (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung).

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

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die ganz oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Wohnungen, bei denen es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, handelt.

## 2.4 Nettomiete und Nebenkosten

**Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).** Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

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

## **2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten**

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

### 3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

#### 3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

##### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

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

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1945	1946- 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2018	2019 - 2023
25 - < 30	10,24	9,90	9,69	10,00	10,17	10,60	10,96	11,31	11,61
30 - < 40	8,93	8,63	8,45	8,72	8,87	9,24	9,56	9,86	10,12
40 - < 45	8,20	7,92	7,76	8,01	8,14	8,48	8,78	9,05	9,29
45 - < 50	7,89	7,63	7,47	7,71	7,84	8,16	8,45	8,71	8,94
50 - < 55	7,68	7,42	7,26	7,50	7,62	7,94	8,21	8,47	8,70
55 - < 60	7,53	7,27	7,12	7,35	7,48	7,79	8,05	8,31	8,53
60 - < 70	7,39	7,14	6,99	7,22	7,34	7,64	7,91	8,16	8,37
70 - < 80	7,31	7,06	6,91	7,14	7,26	7,56	7,82	8,07	8,28
80 - < 90	7,29	7,05	6,90	7,12	7,24	7,54	7,80	8,05	8,26
90 - < 115	7,34	7,09	6,95	7,17	7,29	7,59	7,85	8,10	8,32
115 - < 130	7,42	7,17	7,02	7,24	7,36	7,67	7,93	8,19	8,40
130 - 150	7,44	7,19	7,04	7,27	7,39	7,70	7,96	8,22	8,44



### 3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter 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 Tabelle 2:

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

Tabelle 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Vollmodernisierung, durchgeführt seit 2013</b>				
Vollsanierung der Wohnung <b>oder</b> des Gebäudes mit Baujahr vor 1990	11			
<b>Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013</b>				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne, WC) erneuert</li> <li>• Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert</li> <li>• Heizanlage/Warmwasserversorgung erneuert</li> <li>• Schallschutz eingebaut</li> <li>• Fußböden erneuert</li> <li>• Fenster-/Rahmenerneuerung</li> <li>• Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>• Treppenhaus, Eingangsbereich erneuert</li> <li>• Grundriss verbessert</li> <li>• barrierearme Ausstattung geschaffen (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)</li> </ul>	4			

<b>fehlende Modernisierung, durchgeführt seit 2013</b>				
Keinerlei Modernisierung an Wohnung <b>oder</b> Gebäude mit Baujahr zwischen <b>1960</b> und <b>1980</b> durchgeführt		5		
Keinerlei Modernisierung an Wohnung <b>oder</b> Gebäude mit Baujahr vor <b>1960</b> durchgeführt		8		
<b>Ausstattung und Beschaffenheit</b>				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden				
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Sanitärausstattungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer in der Wohnung vorhanden</li> <li>• zweites WC/Gäste-WC vorhanden</li> <li>• Badewanne</li> <li>• separate Einzeldusche</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• WC im Badezimmer</li> <li>• Boden ist gefliest</li> <li>• Belüftung(sanlage)</li> <li>• separater WC-Raum vorhanden</li> <li>• Handtuchheizkörper</li> <li>• zweites Waschbecken</li> </ul>	4			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (z. B. Herd inkl. Ofen, Gefrier-schrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	4			
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei <sup>2</sup> , stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	4			
Terrasse oder Dachterrasse	2			
Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz		3		
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		3		
dezentrale Heizungsversorgung, d. h. Einzelöfen (Öl, Gas, Holz, Kohle, Stromspeicher u.ä.)		3		
überwiegend Einfachverglasung der Fenster		3		
Teppichboden, PVC- oder Linoleum-Boden im überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad verbaut, gilt nur für Baujahre vor 2000 ohne Sanierung des Fußbodenbelages		6		

<sup>2</sup> \*Schwellen bis max. 4cm Höhe

Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)				
Distanz zur nächsten Schule <= 150m	2			
Distanz zur nächsten Kita <=200m	2			
Distanz zum nächsten Supermarkt <= 200m	2			
Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung <=150m	2			
hohe Bebauungsdichte <sup>3</sup>	2			
Distanz zur nächsten Schule > 800m		2		
Distanz zum nächsten Supermarkt > 1500m		4		
Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung > 600m		2		
Distanz zum Stadtzentrum > 1.000m entfernt (Definition: Bürgerbüro Fulda: <a href="https://www.openstreetmap.org/relation/454863#map=15/50.5519/9.6788">https://www.openstreetmap.org/relation/454863#map=15/50.5519/9.6788</a> )		4		
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge:</b>				

---

<sup>3</sup> mehr als 35% der umliegenden 15.000 m<sup>2</sup> sind durch Gebäude bebaut

### 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:	100 =
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E

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

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

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

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

**Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietspiegel-Rechner unter [mietspiegel.fulda.de](http://mietspiegel.fulda.de)**



### 3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können.

Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

**Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden.**

Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Fulda im Schnitt auf **+/- 24 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten. Es gibt Merkmale, die nicht abgefragt wurden und solche, die unter 30 Häufigkeiten hatten. Für letztere konnte keine statistische Aussage getroffen werden, diese sind auch nicht aufgelistet.

Folgende Wohnwertmerkmale wurden bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet, aber es konnte statistisch **kein signifikanter Mietpreiseinfluss** gemessen werden:

- Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaus, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus
- zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgung
- überwiegender Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad ist mit Parkett-, Dielenholz-, Laminat-, Fliesen-, Kacheln- oder Vinylboden ausgestattet
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung
- Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils durch eine oder mehrere Hausparteien mit ein
- keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung / Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum, keine FI-Schalter)
- Glasfaseranbindung vorhanden

Der Mietspiegel kann auf Wohnungen mit diesen Wohnwertmerkmalen angewendet werden, diese können aber im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.



## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	7,12 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	11	
	Ausstattung und Beschaffenheit	barrierefreie Wohnung	4	
		Terrasse	2	
		Einfachverglasung		3
Lage	Distanz zum nächsten Supermarkt > 1500m		4	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>17</b>	<b>7</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
						<b>7,12</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		<b>17</b>	–	<b>7</b>	=	<b>10</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		<b>7,12</b>	x	<b>10</b>	: 100 =	<b>0,71</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		<b>7,12</b>	±	<b>0,71</b>	=	<b>7,83</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		<b>7,83</b>	x	<b>84</b>	=	<b>657,72</b>

## 5 Information

**Der Magistrat der Stadt Fulda kann nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.**

Einen kostenlosen Online-Mietspiegel-Rechner zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie auf der Internetseite der Stadt Fulda – einfach [mietspiegel.fulda.de](https://mietspiegel.fulda.de) in den Browser eingeben.



Beratungsangebote sowie rechtliche Begleitung erhalten Mieter:innen zum Beispiel beim **Mieterbund Fulda**.

Privat-Vermieter:innen können sich bei Beratungsbedarf beispielsweise an den Interessensverband **Haus & Grund Fulda e.V.** wenden.

Kontakt:

DMB Mieterbund Fulda und Umgebung e.V., Bahnhofstr. 23, 36037 Fulda

Telefon: 0661 / 72105

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

Haus & Grund e.V. Fulda und Osthessen, Königstr. 7a, 36037 Fulda

Telefon: 0661 / 25030425

E-Mail: [mail@haus-und-grund-fulda.de](mailto:mail@haus-und-grund-fulda.de)

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

**Oliver Trinkaus, M. Sc.**  
**Projektleiter**

Tel.: +49 941 4636-124  
Fax: +49 941 4636-100  
E-Mail: [trinkaus@ema-institut.de](mailto:trinkaus@ema-institut.de)

**Impressum:**

**Herausgeberin:**

Magistrat der Stadt Fulda, Schlosstr. 1, 36037 Fulda  
Internetseite: [www.fulda.de](http://www.fulda.de)  
E-Mail: [mietspiegel@fulda.de](mailto:mietspiegel@fulda.de)

**Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Fulda. Alle Rechte vorbehalten.

Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.