



# **STADT MURRHARDT**

Rems-Murr-Kreis



# **Mietspiegel 2022**

Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete  
in Form eines einfachen Mietspiegels

Gültig ab: 1. Mai 2022

### Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
sehr geehrten Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen die Fortschreibung des Mietspiegels für die Stadt Murrhardt mit ihren Stadtbezirken Fornsbach und Kirchenkirnberg sowie ihrer Teilorte, Weiler und Wohnplätze überlassen zu können. Die Fortschreibung erfolgt zum 01. Mai 2022.

Die Einführung des ersten Mietspiegels 2019 hat uns aufgezeigt, wie wichtig die Mietpreisentwicklung für große Teile der Bevölkerung ist. Nun wurde der Mietspiegel aufgrund der Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt fortgeschrieben. 2019 wurden die Preise aufwendig mittels Umfragen ermittelt. Für die Fortschreibung wurde nun ein mittlerer Wert aus der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Landes Baden-Württemberg und der Steigerungsrate des Stuttgarter Mietspiegels beschlossen. Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von November 2018 bis November 2021 verwendet. Damit wird der Aktualitätsbezug für die Mietpreisentwicklung gewahrt und bestmöglich dargestellt.

Die Entwicklung des Mietspiegels weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 6,71 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde in der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt. Auch der Mietspiegel online wird entsprechend fortgeschrieben und ist unter [www.Murrhardt.de/Mietspiegel](http://www.Murrhardt.de/Mietspiegel) einsehbar. Mit dieser Online-Funktion haben Sie die Möglichkeit, schnell und zuverlässig die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung zu ermitteln.

Der Mietspiegel soll ein Kompass für den nicht preisgebundenen Wohnraum sein. Er stellt damit eine transparente Grundlage für Vermieter und Mieter in gleichem Maße dar und dient als Hilfe beim gemeinsamen Finden einer angemessenen Miethöhe.

An dieser Stelle gilt mein Dank dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing für die Unterstützung und Fortschreibung des Mietspiegels 2022. Beteiligt waren erneut in einem interkommunalen Verbund neben der Stadt Murrhardt Backnang und weitere acht Umlandgemeinden.

Wir geben mit dem Mietspiegel Vermieter und Mieter gleichermaßen eine solide Entscheidungshilfe und Information zur Hand. Er möge nützlich und behilflich sein, eine fundierte Entscheidung bei Fragen zur Miethöhe zu treffen und dazu beitragen Konflikte zu vermeiden.

Mit freundlichem Gruß



Armin Mößner  
Bürgermeister

# I. Erläuterungen zum Mietspiegel 2019 und seine Fortschreibung 2022

---

Die Stadt Murrhardt hat in Kooperation mit der Großen Kreisstadt Backnang und weiteren acht Umlandgemeinden aufgrund des Beschlusses durch den Gemeinderat vom 11.10.2018 einen eigenen Mietspiegel 2019 erstellt. Er basiert auf knapp 800 Datensätzen, die im Herbst/Winter 2018 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durch schriftliche und Online-Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsexperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren neben den Städten Murrhardt und Backnang vertreten:

1. DMB Mieterbund Backnang und Umgebung e.V.
2. Haus & Grund Backnang und Umgebung e.V.
3. 8 Umlandgemeinden (Allmersbach im Tal, Aspach, Auenwald, Burgstetten, Kirchberg an der Murr, Oppenweiler, Sulzbach an der Murr, Weissach im Tal)

## 4. Wohnungsunternehmen

Mit der Konzeption des Mietspiegels, der Datenerhebung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht statistisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt im Stadtgebiet von Murrhardt.

Für die Fortschreibung wurde ein mittlerer Wert aus der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete des Landes Baden-Württemberg und der Steigerungsrate des Stuttgarter Mietspiegels beschlossen (insgesamt 6,71 %). Der fortgeschriebene Mietspiegel 2022 wurde ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet und ist ein (einfacher) Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB. Er gilt ab 1. Mai 2022.

---

## Funktion des Mietspiegels

---

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die zum Zeitpunkt der Ersterstellung in den letzten vier 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, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert

werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

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 WiStG).

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preislich gebundene Wohnungen oder Sozialwohnungen, für die eine

- Genehmigung des Wohnungsamtes vorliegen muss;
  - Wohnraum, der überwiegend gewerblich oder zu vorübergehendem Gebrauch genutzt wird;
  - Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen, Sammelunterkünften
- oder Wohnraum, bei dem die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
  - überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestatteter Wohnraum;
  - Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

---

## Nettomiete und Nebenkosten

---

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 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 Gebäude bezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

---

## II. Anwendung des Mietspiegels

---

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in 3 Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).

Diese können auch als prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 interpretiert werden.

3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

## Schritt 1: Ermittlung der Basis-Nettomiete nach Wohnfläche und Baualter

**Tabelle 1** bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten. Es gilt: 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.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtsanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden über Tabelle 2 erfasst.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ermitteln Sie für Ihre Wohnung anhand der Wohnfläche und des Baujahres die zutreffende Basis-Nettomiete, welche dann in Zeile A der Tabelle 3 zu übertragen ist.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baujahr									
	bis 1945	1946 - 1963	1964 - 1976	1977 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012	2013 - 2015	2016 - 2018	2019 - 2022
bis 40	8,90	8,80	8,90	9,00	9,20	9,50	9,70	9,90	10,10	10,40
40 - < 50	8,00	7,90	8,00	8,10	8,30	8,60	8,90	9,10	9,20	9,40
50 - < 60	7,40	7,30	7,50	7,60	7,70	8,00	8,20	8,30	8,40	8,60
60 - < 70	7,00	6,90	7,00	7,10	7,40	7,60	7,80	7,90	8,00	8,20
70 - < 80	6,70	6,60	6,70	6,80	7,00	7,30	7,50	7,60	7,70	7,90
80 - < 100	6,40	6,30	6,40	6,50	6,70	6,90	7,10	7,30	7,40	7,60
100 - 130	6,10	6,00	6,10	6,20	6,30	6,50	6,70	6,80	6,90	7,10

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Murrhardt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 6,78 Euro/m<sup>2</sup>

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

Neben Wohnfläche und Baualter 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 Mietpreis beeinflussend 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 die Tabelle 2:

1. Falls ein angeführtes Wohnwertmerkmal auf die Wohnung zutrifft, tragen Sie den entsprechenden Punktwert in die Spalte „Übertrag“ von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsomme der Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“ und übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant positiv beeinflussen

Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums	Punktwert		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Aufwertende Merkmale</b>				
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus	2			
Wohnung liegt in sehr ruhiger Wohnlage / sehr ruhigem Wohngebiet	2			
Einkaufsmöglichkeiten für umfangreicheren spezielleren Bedarf (z.B. Fachgeschäfte, Innenstadt) sind weniger als 1.000 m zu Fuß entfernt	2			
Fußbodenheizung in Wohnzimmer oder sonstigen Haupträumen (nicht Bad/WC) vorhanden	3			
zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden	2			
gehobene Sanitärausstattung vorhanden <sup>1)</sup>	4			
Wohnung weist alters-/behindertengerechte Ausstattung auf (barrierearme Wohnung) <sup>2)</sup>	3			
Wohnung mit Baujahr vor 1980 wurde nach 2007 vollsanziert <sup>3)</sup>	5			
Wohnung mit Baujahr vor 1980 wurde nach 2007 teilweise modernisiert <sup>4)</sup>	2			
<b>Punktsomme der Zuschläge =</b>				

<sup>1)</sup> Bei einer „gehobenen Sanitärausstattung“ müssen mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne und Einzeldusche vorhanden; Handtuchheizkörper; Fußbodenheizung im Bad; Badfläche mindestens 12 qm groß.

- 2) Kennzeichen einer barrierearmen Wohnung sind insbesondere: Breittüren, bodengleiche Dusche, schwellenfreie Wohnung, stufenloser Zugang zur Wohnung oder Aufzug.
- 3) Bei einer Vollsanierung wird entweder mittels Teilabriss oder grundlegender Erneuerungs- und Veränderungsmaßnahmen die Bausubstanz eines Gebäudes nachhaltig verbessert. Eine Wohnung gilt insbesondere dann als vollsaniert, wenn in den Bereichen Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Wärmedämmung/Außenisolierung, Fußböden, Türen, Fenster und Rahmen, Sanitäreinrichtung, Elektroinstallation umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- 4) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie und Wasser bewirken. Als teilweise modernisiert gilt eine Wohnung, wenn mindestens vier der folgenden Bereiche betroffen sind: Sanitärbereich, Fußböden, barrierefreie Ausstattung, Innen- und Wohnungstüren, Treppenhaus samt Eingangstür, Wohnungsgrundriss, Fenster und Rahmen, Elektroinstallation, Heizungsanlage/Warmwasserversorgung, Dämmung der Außenwand, Dämmung der obersten Geschosdecke, Dämmung der Kellerdecke oder sonstigen Modernisierungsmaßnahmen.
- Es kann nur entweder der Zuschlag für teilweise Modernisierung oder für Vollsanierung verwendet werden.

<b>Abwertende Merkmale</b>			
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		10	
Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)		4	
Lärmpegel bei offenem Fenster eines Hauptwohnraumes ist im Schnitt hoch bis sehr hoch (z.B. Ausrichtung zu Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen)		2	
weder Kabel-, Satelliten- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt oder keine Internetanschlussmöglichkeit gegeben		2	
Bodenbeläge fehlen oder sind sehr einfach		2	
Erstinstallation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) noch freiliegend sichtbar über Putz verlegt		2	
Elektrospeicheröfen oder Einzelöfen als Grundheizungsausstattung oder keine zentrale Warmwasserversorgung (mehrere Einzelgeräte)		5	
Einbauküche wird vom Vermieter nicht gestellt <sup>5)</sup>		5	
Einscheibenverglasung		5	
Wohnung mit Baujahr vor 1970 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahme		5	

<b>Stadtgebiet</b>			
Murrhardt Kernstadt und Fornsbach Stadtbezirk	0	0	
Kirchenkirnberg Stadtbezirk und sonstige Teilorte, Weiler und Wohnbauplätze		4	
<b>Punktsumme der Abschläge =</b>			

<sup>5)</sup> Voraussetzung ist, dass die vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: zwei Einbauelektroelemente (z.B. Herd; Gefrierschrank/truhe; Kühlschrank; Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke.

## 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: Schema zur Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

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

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 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/qm um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.

Zeile D: Berechnen Sie die *durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm* (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (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 qm und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

**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. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes 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 Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Murrhardt im Schnitt auf +/- 22 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

### III. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer konkreten Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	6,50 Euro/m <sup>2</sup>	
	Baujahr	1982		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	aufwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußbodenheizung überall in der Wohnung</li> <li>• gute allgemeine Einkaufsmöglichkeiten</li> </ul>	3	
	abwertende Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Lärmpegel in der nahen Umgebung</li> <li>• kein Internetanschluss gegeben</li> </ul>		2
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>5</b>	<b>4</b>

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für obiges Beispiel:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr				6,50
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge (in %)	–	Punktsumme der Abschläge (in %)		=
		5	–	4	=	+1
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/qm:	Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	=
		6,50	x	+1	: 100	+0,07
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro qm: (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	±	Ergebnis C		=
		6,50	±	+0,07		6,57
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		=
		<b>6,57</b>	x	<b>84</b>		<b>551,88</b>

## Information und Beratung

---

### **Stadt Murrhardt, Baurechtsamt**

Klosterhof 11 - Amtshaus  
71540 Murrhardt  
Telefon 07192/213-0  
Internet: [www.murrhardt.de](http://www.murrhardt.de)

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

#### Sprechzeiten:

Montag – Donnerstag	8.30 – 12.00 Uhr
Mittwoch	15.00 – 18.00 Uhr
Freitag	8.30 – 13.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

#### **Für ihre Mitglieder:**

##### **DMB-Mieterbund Backnang und Umgebung e.V.**

Erbstetter Straße 28, 71522 Backnang  
Telefon 07191/84860  
[Mieterbund.backnang@t-online.de](mailto:Mieterbund.backnang@t-online.de)

##### **Haus & Grund Backnang und Umgebung e.V.**

Marktstraße 36, 71522 Backnang  
Telefon 07191/62664, Fax 07191/340355  
[info@hausundgrund-backnang.de](mailto:info@hausundgrund-backnang.de)

## Impressum:

---

#### **Herausgeber:**

Stadt Murrhardt, **Baurechtsamt**  
Klosterhof 11 - Amtshaus  
71540 Murrhardt  
Telefon 07192/213-0

#### **Konzeption, Datenanalyse und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen,  
Waltenhofen 2,  
93161 Sinzing

**Copyright beim Herausgeber:** Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.