



BEZIRK SCHWETZINGEN

## Mietumfrage des gemeinsamen Gutachterausschusses

**Kontaktadresse:**

**Geschäftsstelle des  
gemeinsamen Gutachterausschusses  
Bezirk Schwetzingen**

Schloßstraße 2  
68723 Schwetzingen

**Bitte senden Sie Post ausschließlich an:**

**Stadtverwaltung Schwetzingen  
Gemeinsamer Gutachterausschuss**

Bezirk Schwetzingen  
Hebelstr. 1  
68723 Schwetzingen  
gutachterausschuss@schwetzingen.de

**Initiator/Verfasser: Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen**

## Wie stellt man die ortsübliche Marktmiete fest?

Es ist immer wieder ein strittiges Thema: Welche Miete ist für eine Wohnung angemessen bzw. ortsüblich? Für die Neuvermietung und für die Mieterhöhung ist die Feststellung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Mietspiegel sehr aufwändig. Zieht man einen Sachverständigen hinzu, ist die Klärung zusätzlich mit hohen Kosten verbunden. Auch für Unterhaltsberechnungen im Scheidungsfall kann es erforderlich sein, einen angemessenen Mietwert festzustellen. Ferner ist der Gutachterausschuss auf eine aktuelle Sammlung von Marktmieten angewiesen, um seinen gesetzlich vorgeschriebenen Tätigkeiten nachzukommen.

Sowohl für Verkehrswertermittlungen als auch für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen benötigt der Gutachterausschuss ortsübliche Mieten.

Ein Blick in Vermietungsangebote zeigt mit den Anzeigen zur Neuvermietung nur einen kleinen Ausschnitt aus dem Markt. Auch drei „Vergleichswohnungen“, die der Vermieter zur Mieterhöhung benennt, könnten den Markt sehr subjektiv darstellen.

Städte ab 50.000 Einwohnern sind verpflichtet einen Mietspiegel aufzustellen. Kleinere Städte und Gemeinden haben meist nicht die Kapazität einen Mitarbeiter für dieses Thema auszubilden und bereitzustellen. Für die Erstellung eines aussagekräftigen Mietspiegels wird eine große Anzahl bestehender Mietverträge erfasst und ausgewertet.

Deshalb bietet er einen transparenten Überblick über das Marktniveau der Mieten. Ferner gibt er Kriterien an, wie sich eine angemessene, ortsübliche Miete für Wohnungen ermitteln lässt.

Der 2020 neu gegründete Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen ist für die 10 Gemeinden Altlußheim, Neulußheim, Ketsch, Brühl, Eppelheim, Hockenheim, Oftersheim, Plankstadt, Reilingen und Schwetzingen zuständig. Die bisher vorhandene Sammlung der Marktmieten ist noch sehr klein und für die Arbeit unzureichend. Insofern bittet der Gutachterausschuss Mieter und Vermieter von Wohnungen einen anonymisierten Fragebogen über ihren Mietvertrag auszufüllen.

Die Bearbeitung erfordert ca. 5 bis 10 Minuten Zeitaufwand. Der Fragebogen steht ab sofort auf der Webseite des Gutachterausschusses unter <https://www.schwetzingen.de/startseite/leben/gutachterausschuss.html> online zur Verfügung. Ferner ist der Fragebogen diesem Artikel nachfolgend abgedruckt, so dass man ihn direkt ausfüllen kann und die Seiten dann dem Gutachterausschuss zusenden kann. Über Zusendungen freut sich der Gutachterausschuss sowohl per Mail unter:

[gutachterausschuss@schwetzingen.de](mailto:gutachterausschuss@schwetzingen.de) oder per Post an: Stadtverwaltung Schwetzingen, Gutachterausschuss, Hebelstraße 1, 68723 Schwetzingen oder im Rathaus Ihrer Gemeinde. Die Fragebögen sind anonymisiert gestaltet und werden in einer Datenbank beim Gutachterausschuss erfasst. Die Datensätze werden auch vom Gutachterausschuss nicht einzeln, sondern nur als Auswertung verwendet. Es wird keine Auskunft aus dieser Datensammlung erteilt, sie steht nur dem Gutachterausschuss zur Verfügung. Der Fragebogen ist so aufgebaut, dass der erste Abschnitt die Daten des Mietvertrags mit Angaben zu Wohnung und Gebäude erfasst. Der zweite Abschnitt ist unabhängig vom jeweiligen Mietverhältnis auszufüllen und wird herangezogen, um Kriterien zur Anpassung der Grundmiete auf die jeweilige Wohnung herauszuarbeiten. Die Erstellung eines Mietspiegels gehört nicht zu den Tätigkeitsfeldern des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss hat jedoch rechtlich und fachlich die Möglichkeit als Auswertung seiner Datenbank einen einfachen Mietspiegel für die 10 Gemeinden seines Zuständigkeitsbereichs zu erstellen, wenn eine ausreichende Anzahl an Datensätzen vorliegt. Damit die Auswertung der Daten wissenschaftlich fundiert ist und der Mietspiegel ein hohes Maß an Markttransparenz bietet, sind rund 1.000 Fragebögen mit einer guten Verteilung auf die 10 Gemeinden erforderlich. Wenn dies erreicht wird, ist mit einem Mietspiegel im Herbst 2023 zurechnen, der allen Marktteilnehmern einen Vorteil bietet. Im Vorfeld gilt ein herzliches Dankeschön allen Mietern und Vermietern, die einen Fragebogen ausfüllen und einsenden.

<b>Angaben zum Mietvertrag</b>	<div style="text-align: right;">-Anzeige-</div> ausgefüllt durch <input type="checkbox"/> Vermieter <input type="checkbox"/> Mieter
Der Mietvertrag läuft seit	_____ Datum oder Monat und Jahr
Die Miete wurde zuletzt erhöht am	_____ <input type="checkbox"/> noch nicht erhöht Datum oder Monat und Jahr
aktuelle Kaltmiete für die Wohnung	_____ € monatlich (ohne Neben-/Heizkosten)
zusätzliche monatl. Miete für	<input type="checkbox"/> Stellplatz _____ € <input type="checkbox"/> Garage Miete € <input type="checkbox"/> Sonstiges _____ €
Abrechnung Neben- und Heizkosten	<input type="checkbox"/> ja, jährlich nach Verbrauch <input type="checkbox"/> nein, pauschale Zahlung
<b>Angaben zum Gebäude</b>	
Straße und Hausnummer	_____
Ort	_____
Im Gebäude sind nur Wohnungen	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein, sondern auch: <input type="checkbox"/> Praxis <input type="checkbox"/> Büro <input type="checkbox"/> Laden
Anzahl der Einheiten im Gebäude	_____
Anzahl der Stockwerke ohne Keller	_____
Die Wohnung liegt im	<input type="checkbox"/> EG <input type="checkbox"/> OG _____ <input type="checkbox"/> DG <input type="checkbox"/> Souterrain
Baujahr des Gebäudes	_____
Energieausweis (Energiebedarf)	_____ kWh / (m <sup>2</sup> xa)
aktueller Zustand des Hauses	<input type="checkbox"/> Das Haus hat einen Fahrstuhl <input type="checkbox"/> Das Haus hat eine Tiefgarage <input type="checkbox"/> Das Haus hat einen Fahrradraum <input type="checkbox"/> neuwertig (weniger als 10 Jahre alt) <input type="checkbox"/> modernisiert in den letzten 10 Jahren: <input type="checkbox"/> Dach neu gedeckt mit Dämmung <input type="checkbox"/> Fassade gedämmt <input type="checkbox"/> Kellerdecke von unten gedämmt <input type="checkbox"/> neue Fenster im ganzen Haus eingebaut <input type="checkbox"/> nur in der Wohnung neue Fenster <input type="checkbox"/> Fahrstuhl modernisiert <input type="checkbox"/> Balkone saniert <input type="checkbox"/> sehr gepflegter Zustand <input type="checkbox"/> es besteht Modernisierungsbedarf am Haus

## Angaben zur Wohnung

Aufteilung der Wohnung	<input type="checkbox"/> Anzahl Zimmer <input type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> Gästetoilette <input type="checkbox"/> Balkon <input type="checkbox"/> Terrasse <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung <input type="checkbox"/> Keller- oder Speicherraum <input type="checkbox"/> Die Wohnung hat Durchgangszimmer
Wohnfläche in der Wohnung	_____ m <sup>2</sup> ohne Balkon / Terrasse eingerechnet oder _____ m <sup>2</sup> mit Balkon / Terrasse <input type="checkbox"/> ½ <input type="checkbox"/> ¼
Beim Einzug war die Wohnung	<input type="checkbox"/> Erstbezug im Neubau <input type="checkbox"/> grundlegend modernisiert mit Bad, Elektro, Türen <input type="checkbox"/> grundlegend renoviert (Wände, Decken, Bodenbeläge) <input type="checkbox"/> nur teils renoviert <input type="checkbox"/> durch den Mieter zu renovieren
Die Küche stellt der Vermieter	<input type="checkbox"/> ja, Einbauküche Alter: ca. _____ Jahre <input type="checkbox"/> nur teils ausgestattet <input type="checkbox"/> nein, ohne Möblierung
Das Bad hat	<input type="checkbox"/> Badewanne <input type="checkbox"/> Dusche Anzahl Waschbecken: _____ <input type="checkbox"/> WC im Bad <input type="checkbox"/> WC separat <input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> Schränke vom Vermieter <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper <input type="checkbox"/> Heizkörper <input type="checkbox"/> elektr. Heizstrahler <input type="checkbox"/> unbeheizt <input type="checkbox"/> insgesamt eine veraltete, einfache Ausstattung <input type="checkbox"/> Gästetoilette vorhanden <input type="checkbox"/> zweites Bad vorhanden
ergänzende Angaben zur Ausstattung	<input type="checkbox"/> Die Wohnung hat Zentralheizung vom Haus <input type="checkbox"/> Die Wohnung hat eine Gasetagentherme <input type="checkbox"/> Die Wohnung hat vollständig Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Die Wohnung hat Einzelöfen / Holzofen / Kachelofen <input type="checkbox"/> Die Wohnung hat Warmwasser aus der Zentralheizung <input type="checkbox"/> Die Wohnung hat einen Boiler / Durchlauferhitzer <input type="checkbox"/> sehr guter Internetanschluss <input type="checkbox"/> einfache, veraltete Innenausstattung mit kleineren Mängeln <input type="checkbox"/> durchschnittliche Ausstattung (Laminat oder PVC, Raufasertapeten, mittlere Anzahl an Steckdosen) <input type="checkbox"/> gehobene Ausstattung (Parkett oder Designboden, überwiegend Tapeten und Glattputz mit Anstrich, abgehangene Decken, Bad und Elektrik in den letzten 20 Jahren neu

### Allgemeine Präferenzen bei der Wohnungsauswahl

Mietspiegel bewerten die Ausstattung von Häusern und Wohnungen mit Ab- und Zuschlägen zur Durchschnittsmiete. Um dies besser einschätzen zu können, interessieren wir uns für Ihre Bewertung. Bitte beantworten Sie nachfolgende Fragen **unabhängig von Ihrer aktuellen Wohnung.**

Als Mieter sind sie bereit eine höhere Miete zu bezahlen für folgende Ausstattungsmerkmale:

- Bushaltestelle / Bahnhof zu Fuß erreichbar
- Geschäfte sind zu Fuß erreichbar
- Die Wohnung liegt nahe zu Feldern / Grünflächen oder ähnlich
  
- Das Haus hat einen Fahrstuhl
- Ein Stellplatz wird zur Wohnung angeboten
- sicherer Fahrradabstellplatz vorhanden
- Das Haus ist gut gedämmt und hat niedrige Heizkosten
  
- Die Wohnung hat Balkon oder Terrasse       sehr guter Internetanschluss
- moderne Ausstattung des Bads       Fenster im Bad
- Waschmaschine in der Wohnung
- Einbauküche ist vorhanden       Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- Die Wohnung ist sehr hell und modern       Abstellraum in der Wohnung
- Die Wohnung ist barrierefrei

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Folgende Ausstattungsmerkmale würden Sie nur mit einer reduzierten Miete in Kauf nehmen:

- Lage direkt an der Hauptverkehrsachse oder an der Bahn
- Das Haus hat einen schlechten Schallschutz und sie hören die benachbarten Mieter sowie die Schritte aus der oberen Wohnung deutlich
- Das Haus ist schlecht gedämmt und hat hohe Heizkosten
- Die Wohnung hat weder Balkon noch Terrasse
- Das Bad ist stark veraltet

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, um diesen Fragebogen zur Sammlung und Auswertung von Mieten auszufüllen! Sie tragen damit erheblich zur Transparenz des Grundstücksmarkts bei, denn Sie helfen dem Gutachterausschuss diesen Markt zu erfassen, auszuwerten und als Übersicht darzustellen.