Gemeinde Korb

Qualifizierter Mietspiegel Korb 2025



Erstellt in Zusammenarbeit mit:
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.
DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.
Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH
Städtische Wohnungsgesellschaft Waiblingen GmbH
Gemeinde Korb, Bauamt

Herausgeber
Gemeinde Korb
J.-F.-Weishaar-Straße 7-9
71404 Korb

Datenanalyse und Auswertung
ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 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 § 558d BGB anerkannt durch die Gemeinde Korb sowie durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter.

Gültig vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2026.

2. Auflage mit Rechtsstand vom 1. Januar 2026

Vorwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

am örtlichen Wohnungsmarkt ist seit Jahren eine immer weiter steigende Nachfrage zu verzeichnen.

Die Weinbaugemeinde Korb mit ihrem Ortsteil Kleinheppach hat in den letzten Jahren die Infrastruktur verbessert. Das Schul- und Kinderbetreuungsangebot wurde durch den Neubau und die grundlegende Sanierung des Bestandsgebäudes der Gemeinschaftsschule an der Urbanstraße und dem Kinderhaus „Bienenstöckle“ ausgebaut.

Eine gute Nahversorgung gehört ebenso dazu wie das schön gelegene Freibad und das völlig neu gestaltete Hallenbad.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich angestiegen. Der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrund und Wohnraum ist der Gemeinderat durch die Schaffung neuer Wohnbaugebiete und der Erschließung innerörtlicher Flächen bestmöglich nachgekommen.

In Kooperation mit der Stadt Waiblingen wurde dieser Mietspiegel erstellt. Für Vermieter und Mieter ist damit eine transparente und verlässliche Grundlage für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gegeben.

Der qualifizierte Mietspiegel 2025 wird auf der Homepage der Gemeinde Korb veröffentlicht. Dort ist auch der kostenfreie Onlinerechner nutzbar, womit sich schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete berechnen lässt.

Jochen Müller
Bürgermeister

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 und § 558c 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 35 m² und 115 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);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- 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 und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

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 sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 %[1] erhöht.

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 § 558d BGB setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der nach Landesrecht zuständigen Behörde 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

[1] Siehe § 1 der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen (Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg – KappVO BW) vom 16. Dezember 2025.

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.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Von den beiden Kommunen, die den Mietspiegel gemeinsam erstellt haben, ist ausschließlich die Gemeinde Korb – nicht aber die Stadt Waiblingen – in der entsprechenden Verordnung des Landes Baden-Württemberg, die bis zum 31. Dezember 2026 gilt, aufgeführt.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Korb nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556 e und f BGB ausgenommen sind:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

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.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Korb 9,66 €/m^2 zum Zeitpunkt der Datenerhebung.

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*	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²*	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²*	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²*	Nettokaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²*	Nettokaltmiete in €/m²
35	12,88	52	10,49	69	9,58	86	9,20	103	9,04
36	12,66	53	10,41	70	9,54	87	9,18	104	9,03
37	12,46	54	10,34	71	9,51	88	9,17	105	9,02
38	12,26	55	10,27	72	9,48	89	9,16	106	9,02
39	12,08	56	10,20	73	9,46	90	9,15	107	9,01
40	11,91	57	10,13	74	9,43	91	9,13	108	9,01
41	11,75	58	10,07	75	9,40	92	9,12	109	9,00
42	11,60	59	10,01	76	9,38	93	9,11	110	9,00
43	11,46	60	9,96	77	9,36	94	9,10	111	8,99
44	11,32	61	9,91	78	9,34	95	9,10	112	8,99
45	11,20	62	9,86	79	9,31	96	9,09	113	8,98
46	11,08	63	9,81	80	9,30	97	9,08	114	8,98
47	10,97	64	9,77	81	9,28	98	9,07	115	8,98
48	10,86	65	9,73	82	9,26	99	9,06		
49	10,76	66	9,68	83	9,24	100	9,06		
50	10,67	67	9,65	84	9,23	101	9,05		
51	10,58	68	9,61	85	9,21	102	9,04		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

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.

Für die Ermittlung der Wohnungs- und Sanitärausstattung (einfach, durchschnittlich, gehoben, etc.) müssen zunächst jeweils die Zu- und Abschlagsmerkmale gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungsklasse. Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt.

Wohnungsausstattung:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf mindestens zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)
- Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)
- Abstellraum innerhalb der Wohnung (außerhalb der Küche, kein Einbauschrank, mindestens 1 m²)
- Überdachte und abschließbare Fahrradabstellmöglichkeit draußen
- Elektrisch betriebene Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume
- Schallschutzfenster in mindestens der Hälfte der Räume
- Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
- Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen
- Garten zur alleinigen Nutzung (Wohnung befindet sich nicht in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus)
- Lademöglichkeit bzw. Ladestation für Elektrofahrzeuge wie E-Autos oder E-Bikes (sogenanntes E-Charging) am oder im Gebäude

Abschlagsmerkmale sind:

- Wohnung liegt im Keller/Souterrain/Untergeschoss, im Gartengeschoss oder im Erdgeschoss/Hochparterre
- Keine oder dezentrale Warmwasserversorgung in der Küche (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)
- Kein Bodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)
- Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt
- Überwiegende Beheizung durch Einzelöfen oder Nachtspeicherheizung

Eine durchschnittliche Wohnungsausstattung ist gegeben, wenn in der Summe kein oder 1 Abschlagsmerkmal vorliegt. Liegen in der Summe mindestens 2 Abschlagsmerkmale vor, handelt es sich um eine einfache Wohnungsausstattung. Wohnungen mit 1 bis 3 Zuschlagsmerkmalen im Ergebnis gelten als gehoben, ab mindestens 4 Zuschlagsmerkmalen sind sie sehr gehoben.

Sanitärausstattung:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Zwei Bäder
- Zweites WC (Gäste-WC)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)

Abschlagsmerkmale sind:

- Wände sind im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) nicht geschützt (z. B. Fliesen)
- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- Keine Heizmöglichkeit
- Keine oder dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Boiler, Durchlauferhitzer)

Eine durchschnittliche Badausstattung ist gegeben, wenn die Summe aus den Zu- und Abschlagsmerkmalen 0 ist oder wenn ein Zuschlagsmerkmal mehr vorliegt. Überwiegen im Ergebnis die Abschlagsmerkmale gilt das Bad als einfach (1 oder 2 Abschlagsmerkmale) bzw. sehr einfach (3 oder 4 Abschlagsmerkmale) ausgestattet. Bei einer Überzahl von 2 oder 3 Zuschlagsmerkmalen handelt es sich um eine gehobene, ab 4 Zuschlagsmerkmalen um eine sehr gehobene Sanitärausstattung.

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 1948		7		
Baujahr 1949 bis 1977		3		
Baujahr 1978 bis 1994	±0			
Baujahr 1995 bis 2001	2			
Baujahr 2002 bis 2009	7			
Baujahr 2010 bis 2015	16			
Baujahr 2016 bis 2019	22			
Baujahr 2020 bis 2024	28			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

*Maßgebend ist das Jahr der Fertigstellung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr.

	Punktwert		**Konkrete Wohnung**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag Baujahr				
Küche				
Keine vom Vermieter gestellte Küchenausstattung		6		
Einbauküche (max. 10 Jahre alt) mit Herd, Backofen, Küchenschränken *und* 2 bzw. 3 weiteren Ausstattungen**	10			
Einbauküche (max. 10 Jahre alt) mit Herd, Backofen, Küchenschränken *und* 4 weiteren Ausstattungen**	12			
Weitere Ausstattungen (aus denen zu wählen ist): • Kühlschrank mit/ohne Gefrierfach, Dunstabzug, separater Gefrierschrank, Spülmaschine				
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

**Zuschlag nur, wenn kein gesonderter Betrag für eine Einbauküche an den Vermieter bezahlt wird

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Modernisierung				
Durch den Vermieter vorgenommene Modernisierungen seit dem 1.1.2010: • Sanitäreinrichtungen *(mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken)* • Elektroinstallation *(Baujahr liegt vor 2010, Maßnahmen müssen zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben)*				
Eine der Modernisierungen wurde durchgeführt (Sanitäreinrichtungen *oder* Elektroinstallation)	4			
Beide Modernisierungen wurden durchgeführt (Sanitäreinrichtungen *und* Elektroinstallation)	8			
Ausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 9 und 10 beachten)				
Einfache Wohnungsausstattung (ab 2 Abschlagsmerkmalen)		3		
Durchschnittliche Wohnungsausstattung (kein oder 1 Abschlagsmerkmal)	±0			
Gehobene Wohnungsausstattung (1 bis 3 Zuschlagsmerkmale)	3			
Sehr gehobene Wohnungsausstattung (ab 4 Zuschlagsmerkmalen)	5			
Sanitärausstattung der Wohnung (hierzu Erläuterungen auf Seite 10 beachten)				
Sehr einfache Sanitärausstattung (ab 3 Abschlagsmerkmalen)		4		
Einfache Sanitärausstattung (1 oder 2 Abschlagsmerkmale)		2		
Durchschnittliche Sanitärausstattung (kein oder 1 Zuschlagsmerkmal)	±0			
Gehobene Sanitärausstattung (2 oder 3 Zuschlagsmerkmale)	2			
Sehr gehobene Sanitärausstattung (ab 4 Zuschlagsmerkmalen)	4			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Wohnlage				
Kernort Korb	±0			
Kleinheppach		7		
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 m^2 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 beläuft sich in Korb im Schnitt auf ± 17 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Um von der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete abzuweichen, muss mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- die Qualität und/oder der Zustand eines oder mehrerer der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale weicht gegenwärtig nicht unerheblich vom heute Üblichen Standard ab.

Im Folgenden werden beispielhaft wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale genannt, die ein Abweichen von der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E) um bis zu ± 17 % rechtfertigen können. Die Liste beruht auf der Expertise der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Akteure und gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Wohnwertmindernde Merkmale

- Dichte Bebauung ohne Begrünung, öffentliche Grünflächen weit entfernt
- Schattige bzw. dunkle Wohnung mit wenig Lichteinfall (z. B. mittige Wohnung in Hochhäusern, kleine Häuser umgeben von hohen Häusern)
- Sehr große Wohneinheiten (z. B. Hochhäuser)
- Schlechter baulicher und optischer Zustand des Gebäudes
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ÖPNV-Anbindung, Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen mehr als 500 m entfernt
- Hohe Lärm-/Geruchsemission (z. B. Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder Bahnlinie; Gewerbelärm; Müllverbrennungs-, Kläranlage)
- Kein Kellerraum oder Speicherabteil
- Kein Internetanschluss vorhanden

Wohnwerterhöhende Merkmale

- Ruhige Wohnlage (z. B. kein wesentlicher Verkehrslärm, geringe Immissionsbelastung), Höhen- und Aussichtslagen
- Aufgelockert bebaute und durchgrünte Lage (insb. auch bei größeren Gärten oder Parkanlagen)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ÖPNV-Anbindung, Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen bis zu 500 m entfernt
- Barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2
- Gebäude bzw. Wohnung wurde ab dem 1.1.2002 saniert (z. B. Erneuerung der Heizungsinstallation, Austausch der Fenster, Dämmung der Außenwand, des Dachs/der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke; Hinweis: nur für Wohnungen bis Baujahr 2002)

Berechnungshilfen

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m²	9,40 €/m²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	2	-
	Durchschnittliche Wohnungsausstattung	Garten zur alleinigen Nutzung im Mehrfamilienhaus (+1) Elektrische Rollläden in allen Räumen (+1) Erdgeschosswohnung (-1)	3	-
	Durchschnittliche Sanitärausstattung	Handtuchheizkörper (+1)	±0	
	Wohnlage	Wohnung liegt im Kernort von Korb	±0	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			**5**	**0**

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs								Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m²							9,40
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge		– Punktsumme der Abschläge					=
		5	–	0	=				5
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m²:	Ergebnis A		x Ergebnis B		: 100			=
		9,40	x	5	:	100			0,47
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (€/m²):			Ergebnis A		+ Ergebnis C			=
				9,40	+	0,47			9,87
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):			Ergebnis D		x Wohnfläche			=
				9,87	x	75			740,25

Aufgrund der Spannbreite von ± 17 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 740,25 € ± 125,84 €, also zwischen 614,41 € und 866,09 €.

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 erhalten Sie bei

DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e. V.
Fronackerstraße 12
71332 Waiblingen
Tel: 07151 / 15758
E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de
Internet: www.dmb-mieterverein-waiblingen.de

Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.
Fronackerstraße 22
71332 Waiblingen
Tel: 07151 / 9828700
E-Mail: info@hausundgrundwnwi.de
Internet: www.hausundgrundwnwi.de

Bei Fragen zur Anwendung des Mietspiegels wenden Sie sich an die Gemeinde Korb

Gemeinde Korb
Bauamt
Kirchstraße 1
71404 Korb
Tel: 07151 9334 42
E-Mail: bauamt@korb.de
Internet: www.korb.de

Bitte beachten Sie:

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

Die Mietspiegel-Broschüre ist im Bauamt der Gemeinde Korb kostenfrei erhältlich.

Einen Onlinerechner zur Ermittlung des Mietpreises finden Sie unter:
https://www.korb.de/de/leben-wohnen/Mietspiegel