Qualifizierter Mietspiegel Stadt Kempten (Allgäu) 2023

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Stadt Kempten (Allgäu)
DMB-Mieterverein Kempten und Umgebung e.V.
Haus & Grund Kempten e.V.
Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH
BSG-Allgäu – Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Baugenossenschaft Kempten eG

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Foto Titel:

Adobe Stock/Manuel Schönfeld

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Lenkungsgruppe Mietspiegel.

Gültig ab 1.6.2023.

Sehr geehrte Kemptenerinnen und Kemptener,

sehr geehrte Damen und Herren,

der Kemptener Mietspiegel erscheint in einer Zeit großer Veränderungen. Steigende Kosten für das Wohnen, enorme Verteuerung der Brennstoffe sowie wachsende Ausgaben für Neubau, Instandhaltung oder Modernisierung von Wohnungen – das alles ist für Mieter und Vermieter herausfordernd. Umso wichtiger ist es, allen Beteiligten eine fundierte und verlässliche Übersicht der ortsüblichen Mieten zur Verfügung zu stellen.

Das ist die Zielsetzung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Kempten (Allgäu). Mit dem qualifizierten Mietspiegel 2023 liegt erstmals seit Jahren für Kempten wieder ein aussagekräftiges Instrument vor, das nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wurde. Er bildet eine repräsentative und rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung und schafft Transparenz für alle, die eine Wohnung suchen oder vermieten. So kann der Mietspiegel zu einem einvernehmlichen Miteinander zwischen den Mietparteien beitragen und helfen, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Der vorliegende Mietspiegel wurde am 16.05.2023 im Haupt- und Finanzausschuss des Kemptener Stadtrates vorgestellt und beschlossen. Er tritt zum 1. Juni 2023 in Kraft und ist bis zum 31.05.2025 gültig.

Der Mietspiegel bzw. die Mietspiegelbroschüre steht als gedruckte Broschüre und auf der städtischen Homepage unter www.kempten.de/mietspiegel als Download zur Verfügung. Damit lässt sich schnell und unkompliziert die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ermitteln.

Mein besonderer Dank gilt den zahlreichen Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern, die mit ihrer Teilnahme an der Datenerhebung zu Mietbedin-

gungen und Ausstattung ihrer Wohnung die maßgebliche Grundlage für den Mietspiegel geschaffen haben. Darüber hinaus möchte ich mich bei allen Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel bedanken, die ihre Expertise und ihren Sachverstand in die Erstellung des Mietspiegels eingebracht haben: Mieterverein Kempten und Umgebung e.V., Haus & Grund Kempten e.V., Sozialbau Kempten, Baugenossenschaft Kempten, BSG-Allgäu und die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der beteiligten Fachbereiche.

Kempten im Mai 2023

Thomas Kiechle

Oberbürgermeister

Anwendung

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d 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 in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (keine Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt. 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 Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie 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/die Mieter:in 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 ermäßigt oder kostenlos überlassen wird (z. B. aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit));
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen";
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Nettokaltmiete

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

Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung, der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, des Hauswarts sowie laufende Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege, einer Gemeinschaftsantenne / einer Verteilanlage für ein Breitband- oder Glasfasernetz und sonstige laufende Betriebskosten.

Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.
Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind beispielsweise Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) kann der/die Vermieter:in 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/die Vermieter:in muss das Mieterhöhungsverlangen dem/der Mieter:in gegenüber in Textform 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 Vermieter:innen und Mieter:innen anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der/die Vermieter:in, 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.

[1] Siehe Anlage zu § 1 der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674, BayRS 400-6-J).

Der/die Mieter:in 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/die Mieter:in der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er/sie die erhöhte Miete ab Beginn des dritten Monats zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der/die Vermieter:in 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). Nach der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung –MiSchuV) vom 14. Dezember 2021 (GVBl. S. 674, BayRS 400-6-J) gilt dies auch für die Stadt Kempten (Allgäu).

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

- 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/der vorherigen Mieter:in innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Gliederung des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel weist die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Lage aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Mittelwert (Median) sowie unterem und oberem Spannenwert ausgewiesen.

Die Spanne umfasst die üblichen Entgelte von 2/3 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

Art

Das Wohnwertmerkmal Art wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (z. B. Dachgeschosswohnungen) bestimmt. Der Mietspiegel weist nur Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen aus.

Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße der Wohnung bezieht sich auf die Fläche der Wohnung in Quadratmetern. Für den Mietspiegel Kempten (Allgäu) 2023 werden folgende Wohnflächenklassen definiert:

- Bis unter 45 m²
- 45 bis unter 80 m²
- 80 m² und mehr

Ausstattung

Maßgeblich für den Mietspiegel ist die Ausstattung der Wohnung, die von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Haben Mieter:innen einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür von dem/der Vermieter:in erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Die Ausstattungsmerkmale können im Rahmen der Spanneneinordnung berücksichtigt werden.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit wird durch das Baujahr des Gebäudes ausgedrückt. Die gebildeten Baujahresklassen berücksichtigen auch die energetische Beschaffenheit:

- Bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2001
- 2002 bis 2015
- 2016 bis 2022

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

Lage

Für die Stadt Kempten (Allgäu) konnten keine deutlichen Unterschiede in der Miethöhe zwischen den Wohnstandorten ermittelt werden, die unterschiedlich gute Wohnlagen rechtfertigen. Deshalb wird eine Unterscheidung nach Lage in der Mietspiegeltabelle nicht vorgenommen. Die Qualität des Wohnumfeldes kann ergänzend im Rahmen der Orientierungshilfe berücksichtigt werden.

Mietspiegeltabelle

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung in Kempten (Allgäu) zu ermitteln, sind zunächst die Wohnfläche und das Baujahr zu bestimmen. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfe für die Ermittlung der Wohnfläche“ angeführt sind.

Aus den Merkmalen Wohnfläche und Baujahr ergibt sich das anzuwendende Mietspiegelfeld in der Mietspiegeltabelle. Für jedes Feld wird ein Mittelwert sowie ein unterer und oberer Spannenwert ausgewiesen. Innerhalb der ausgewiesenen Spanne befinden sich 2/3 der erhobenen Mieten.

Mietspiegel Stadt Kempten (Allgäu) 2023
Nettokaltmiete (in Euro/m², Mittelwert und 2/3-Spanne)
im freifinanzierten Wohnungsbau

Größe / Baujahr		Bis unter 45 m²	45 bis unter 80 m²	80 m² und mehr
		A	B	C
Bis 1918	1	9,50* 6,95 - 10,70	6,62 5,26 - 8,95	7,61 5,75 - 9,46
1919-1948	2	9,54* 5,94 - 10,86	6,50 5,15 - 8,25	7,06 5,67 - 9,49
1949-1960	3	6,48 5,99 - 7,98	6,42 5,49 - 8,00	6,38 5,79 - 7,74
1961-1977	4	8,41 7,11 - 11,09	6,55 5,79 - 8,25	6,57 5,81 - 7,58
1978-1994	5	8,96 7,61 - 11,36	8,11 6,90 - 9,86	7,89 6,54 - 9,38
1995-2001	6	10,44* 9,08 - 11,41	8,59 7,19 - 9,75	8,57 7,27 - 9,55
2002-2015	7		8,92 7,74 - 11,03	9,56 8,47 - 10,66
2016-2022	8		10,48* 9,49 - 11,60	11,05* 9,69 - 11,96

Die mit * versehenen Felder haben wegen der geringen Zahl verwertbarer Mietwerte (10-29) nur eine bedingte Aussagekraft.

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Der ausgewiesene Mittelwert (Median) in der Mietspiegeltabelle stellt die *mittlere ortsübliche Vergleichsmiete,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage pro Monat gezahlt wird, dar. 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. Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des ausgewiesenen Mittelwerts im Rahmen der jeweiligen Spanne bewegen.
Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale. Nachfolgend werden die wesentlichen dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung führt beispielhaft wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale auf, die ein Abweichen vom Mittelwert bis zur unteren oder oberen Spannengrenze 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.

Wohnwerterhöhende Merkmale:
Einordnung im oberen Bereich der Spanne, Beispiele

- Garten zur alleinigen Nutzung
- Modernisierung der Wohnung:
    - Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch oder/und Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
    - Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, der Elektroinstallationen oder der Fußböden

Wohnwertmindernde Merkmale:
Einordnung im unteren Bereich der Spanne, Beispiele

- Heizung über Einzelöfen (Gas, Strom)
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Dachboden, Keller)
- Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia

Berechnungshilfe für 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 anzuwend

Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

DMB-Mieterverein Kempten und Umgebung e.V.

Bodmanstraße 44
87439 Kempten (Allgäu)
Tel: 0831/22100
E-Mail: info@mieterverein-kempten.de
Internet: https://www.mieterverein-kempten.de/

Haus & Grund Kempten e.V.

Bahnhofstr. 23
87435 Kempten
Tel: 0831/745877-0
E-Mail: info@hausundgrundkempten.de
Internet: https://www.hausundgrund.de/verein/kempten

Stadt Kempten (Allgäu)

Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Kronenstraße 8
Tel.: 0831/2525-1811
E-Mail: mietspiegel@kempten.de
Internet: https://www.kempten.de

Bitte beachten Sie:

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