

Fragebogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bitte beachten : Dieser Fragebogen ist für jede Wohnung im Haus auszufüllen !

Eigentümer: _____
 Adresse: _____
 Mieter : _____
 Grundstück : _____

Derzeitige Grundmiete _____
 Grundmiete vor 3 Jahren am _____
 Wohnfläche (m²) _____
 Gesamtwohnfläche des Hauses (m²) _____

Welche Nebenkosten werden nicht umgelegt ?	Betriebskostenart	Jahresbetrag

Tabelle 1 : Basismiete nach Baualter und Wohnfläche

				Baujahr angeben
Baualtersklasse	bis 31.12.1947	⇒		
Baualtersklasse	1.1.1948 - 31.12.1974	⇒		
Baualtersklasse	1.1.1975 - 31.12.1984	⇒		
Baualtersklasse	1.1.1985 - 31.12.1991	⇒		
Baualtersklasse	1.1.1992 - 31.12.2000	⇒		
Baualtersklasse	1.1.2001 - 31.12.2008	⇒		
Baualtersklasse	1.1.2009 - 31.12.2016	⇒		
Baualtersklasse	1.1.2017 - 30.04.2020	⇒		

Tabelle 2 : Zu- und Abschläge für Wohnungsart und Heizungsausstattung

	in Prozent	Zutreffendes bitte ankreuzen
Gebäude-/Wohnungsart		
Einfamilienhaus mit Garten zur eigenen Nutzung	8%	
Maisonette-Wohnung (= Wohnung über 2 oder mehr Etagen) nicht anwendbar bei Einfamilienhäusern	5%	
Souterrain-/Kellerwohnung	-6%	
Altbau-Wohnung mit Baualter bis einschließlich 1918 (Bezugsfertigkeit)	6%	
Heizungsausstattung (vom Vermieter gestellt)		
Elektro- oder Nachtspeicheröfen	-3%	
Zentralheizung, betrieben mittels erneuerbarer Energien (z.B. Wärmepumpe, Pellets, Biomasse) vorhanden	5%	

Tabelle 3 : Zu-und Abschläge für die vom Vermieter gestellte Sanitär- und Wohnungsausstattung

Sanitärausstattung (vom Vermieter gestellt)

Ermittlung der Punktsumme für die Bewertung der Sanitärausstattung	Punktwerte	
Badewanne <u>und</u> separate Duschkabine in einem Bad oder 2 Badezimmer vorhanden	1	
Bodengleiche Dusche vorhanden	2	
Fußbodenheizung im Bad vorhanden	3	
Bad mit Fenster oder mit elektrischem Entlüfter vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1	
kein separater Kaltwasserzähler für die einzelne Wohnung vorhanden	-1	
Fußboden nicht durchgehend geliest <u>und</u> keine komplette Kachelung im Nassbereich (Nassbereich umfasst den Bereich, der zum Duschen genutzt werden muss)	-1	
Keine Warmwasserversorgung gestellt (weder zentrale Warmwasserversorgung ,Durchlauferhitzer noch einzelne Kleinboiler/Untertischgeräte)	-2	

Wohnungsausstattung (vom Vermieter gestellt)

Ermittlung der Punktsumme für die Bewertung der Wohnungsausstattung	Punktwerte	Zutreffendes bitte ankreuzen
Überwiegend Parkettboden und/oder Kachel-/Fliesenboden und/oder Naturstein-Marmorboden und/oder Holzdielenboden (= mehr als 50% der Wohnung, ausgenommen Küche und Bad)	1	
überwiegend Teppichboden (= mehr als 50% der Wohnung , ausgenommen Küche und Bad)	-1	
Überwiegend Linoleum-Boden oder PVC-Boden vorhanden, der älter als 10 Jahre ist (= mehr als 50% der Wohnung, ausgenommen Küche und Bad)	-2	
Überwiegend Linoleum-Boden oder PVC-Boden vorhanden, der bis zu 10 Jahre alt ist (= mehr als 50% der Wohnung, ausgenommen Küche und Bad)	-1	
Kein vom Vermieter gestellter Bodenbelag vorhanden	-2	
großer Balkon / Loggia (Grundfläche mind.10 qm) oder 2 Balkone /Loggien (Dach)Terasse vorhanden (gilt nur bei Mehrfamilienhäusern)	1	
Rolläden an allen Fenstern (ausgenommen Gästetoilette) vorhanden	1	
keine Rolläden vorhanden	-1	
Garten zur Mitbenutzung vorhanden , mit Pflicht im Garten Arbeiten auszuführen	-1	
Garten zur alleinigen Nutzung (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1	
Mindestens ein Einbauschränk außerhalb des Küchenbereichs mit einer Grundfläche von über 0,5m ² vorhanden	1	
Gefangener Wohnraum (Raum,der nicht direkt vom Flur , sondern nur durch einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist)	-1	
Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser)	1	
Reservierter Platz in einer Tiefgarage vorhanden (gilt auch, wenn für die Tiefgarage ein separater Mietpreis gezahlt wird)	1	
Reservierter PKW-Stellplatz (außen) vorhanden	1	
offene Küche vorhanden (gilt nicht für Einraumappartements)	1	

Tabelle 4 : Modernisierung und Energieeffizienz

Zuschläge sind nur möglich, wenn folgende drei Voraussetzungen erfüllt sind : Zutreffendes bitte ankreuzen

1. Die Modernisierung erfolgte durch den Vermieter.	
2. Das Gebäude, in dem sich der modernisierte Wohnraum befindet, ist vor 1995 errichtet worden .	Baujahr: <input type="text"/>
3. Die Maßnahmen zur Modernisierung/Energieeffizienz sind nach dem 31.12.1999 durchgeführt worden.	Modern.: <input type="checkbox"/>

Ermittlung Anzahl der Maßnahmen für die Bewertung

Einbau einer Solarthermieanlage für Brauchwassererwärmung mit Heizungsunterstützung	1	<input type="checkbox"/>
Erneuerung aller Innentüren	1	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Elektroleitungen / Verstärkung des Leistungsquerschnitts	1	<input type="checkbox"/>
Erneuerung des Sanitärbereichs (mind. Erneuerung der Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken	2	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Fenster (mindestens 50%)	1	<input type="checkbox"/>
Erneuerung des Heizkessels, der Gastherme oder aller Heizkörper	1	<input type="checkbox"/>
Dämmung von mindestens 50 % der Außenwände	1	<input type="checkbox"/>

Tabelle 5 : Lage der Wohnung lt. Wohnlagenverzeichnis

Zu- und Abschläge für Wohnlage (muß nicht unbedingt ausgefüllt werden) in Prozent

Tabelle 6 : Zu-und Abschläge für die Bewertung der Wohnlage

Ermittlung der Punktsumme für die Bewertung der Lagequalität	Punktwert	<input type="checkbox"/>
Wohnumfeld ist durch überwiegend geschlossene Bebauung (Gebäudezeilen) im Umkreis von 100m Luftlinie gekennzeichnet	-1	<input type="checkbox"/>
Wohnumfeld ist durch überwiegend offene Bebauung (Einzelgebäude) im Umkreis von 100 m Luftlinie gekennzeichnet	1	<input type="checkbox"/>
öffentliche Grünflächen(n) im Umkreis von 100 m Luftlinie vorhanden	1	<input type="checkbox"/>
Bahnlinie, Autobahn oder Umgehungsstraße - jeweils ohne Lärmschutz - im Umkreis von 100 m Luftlinie vorhanden	-1	<input type="checkbox"/>
Wohngebäude liegt an einer Hauptverkehrsstraße	-1	<input type="checkbox"/>
nächster Lebensmittelmarkt ist mehr als 500 m fußläufig entfernt	-1	<input type="checkbox"/>
nächste Bushaltestelle ist weniger als 100m fußläufig entfernt	1	<input type="checkbox"/>
nächste Bushaltestelle ist mehr als 500m fußläufig entfernt	-1	<input type="checkbox"/>

Bisher noch nicht durch den Mietspiegel erfasste Wohnwertmerkmale oder bessere oder schlechtere Wohnlagenqualität

Sonstige Zuschläge zur Grundmiete

	Bitte eintragen
Vorauszahlung Nebenkosten	<input type="text"/>
Vorauszahlung Heizkosten	<input type="text"/>
Kabel - / Antennengebühr	<input type="text"/>
Garage	<input type="text"/>
Sonstiges	<input type="text"/>

