

Qualifizierter Mietspiegel Frankenthal (Pfalz) 2026



Herausgegeben von:

Stadt Frankenthal (Pfalz)
Bereich Gebäude und Grundstücke
Neumayerring 72
67227 Frankenthal (Pfalz)

Datenanalyse und Auswertung:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter.

Gültig ab 1. September 2026.

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dem vorliegenden qualifizierten Mietspiegel 2026 stellt die Stadt Frankenthal (Pfalz) erneut ein wichtiges Instrument für mehr Transparenz und Orientierung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Der Mietspiegel bietet sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Vermieterinnen und Vermietern eine verlässliche Grundlage zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete und trägt damit zu einem fairen und ausgewogenen Miteinander bei.



Frankenthal ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die hohe Lebensqualität und die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum machen einen aktuellen und wissenschaftlich fundierten Mietspiegel zu einem wichtigen Baustein für einen transparenten Wohnungsmarkt.

Für die Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg beauftragt. Auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe von 3.500 Wohnungen und der engagierten Mitwirkung zahlreicher Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter konnten belastbare Daten erhoben und nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden ausgewertet werden. Gemeinsam mit dem Arbeitskreis Mietspiegel – bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Mietervereins für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e. V., Haus & Grund sowie der Baugesellschaft Frankenthal – entstand so ein qualifizierter Mietspiegel, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die Mietpreissituation in Frankenthal auf Grundlage der erhobenen Daten zuverlässig abbildet.

Der Mietspiegel schafft Rechtssicherheit und Transparenz. Er erleichtert die Einordnung der Miethöhe, unterstützt bei der außergerichtlichen Einigung zwischen den Vertragsparteien und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einem fairen und ausgewogenen Wohnungsmarkt in unserer Stadt.

Mein herzlicher Dank gilt allen Beteiligten, die durch ihre Mitarbeit, ihre fachliche Expertise und ihre Bereitschaft zur Teilnahme an der Datenerhebung zum Gelingen dieses Mietspiegels beigetragen haben. Ohne dieses gemeinsame Engagement wäre die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht möglich gewesen.

Ich wünsche allen Nutzerinnen und Nutzern, dass der Mietspiegel 2026 eine hilfreiche Orientierung bietet und zu transparenten sowie vertrauensvollen Mietverhältnissen in Frankenthal beiträgt.

Ihr

Dr. Nicolas Meyer

Nicolas Meyer

Oberbürgermeister

1. 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 (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 150 m². Er ist nicht anwendbar für Wohnungen, welche kein WC oder kein Badezimmer in der Wohnung haben. 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 vom/von 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, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- über Einbauküche und/oder Einbauschränke hinaus teil-(möblierten) Wohnraum
- Wohnungen in weiteren Wohnheimen (z. B. Pflegeheim)

2. 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).

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.

3. Das Mieterhöhungsverfahren

Nach den mietrechtlichen Vorschriften (§§ 557ff. BGB) können Vermieter:innen 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 20 % 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 Interessenvertretungen 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 ein/e 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 dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hingewiesen werden.

Der/die Mieter:in hat zur Prüfung, ob er/sie 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.

4. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel wurde auf Grundlage einer Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen erstellt. Der Stichtag der Befragung war der 1. Februar 2026. Die erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Details dazu sind der Dokumentation zum Mietspiegel Frankenthal 2026 zu entnehmen. Die Dokumentation wird auf der Homepage der Stadt Frankenthal veröffentlicht.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, Art und Ausstattung werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf die Basismiete aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für die individuelle Wohnung zu berechnen.

4.1 Ermittlung der Basismiete nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt einen Grundwert für das Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für jede Wohnfläche zwischen 30 und 150 m² in m² und Monat wieder. Anschließend werden Zu- und Abschläge gemäß den folgenden Tabellen bestimmt.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt 6 aufgeführt sind. Bei der Einordnung ist auf volle Quadratmeter auf- oder abzurunden. Es gilt die kaufmännische Rundung.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in das zutreffende Tabellenfeld ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe im Abschnitt 6.
2. 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

Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- Netto- kalt- miete in €/m ²
30	9,96	58	8,37	86	8,13	114	8,12	142	8,12
31	9,83	59	8,35	87	8,13	115	8,12	143	8,12
32	9,72	60	8,33	88	8,13	116	8,12	144	8,12
33	9,61	61	8,32	89	8,12	117	8,13	145	8,12
34	9,51	62	8,30	90	8,12	118	8,13	146	8,12
35	9,42	63	8,29	91	8,12	119	8,13	147	8,12
36	9,33	64	8,27	92	8,12	120	8,13	148	8,11
37	9,25	65	8,26	93	8,12	121	8,13	149	8,11
38	9,18	66	8,25	94	8,12	122	8,13	150	8,11
39	9,11	67	8,24	95	8,12	123	8,13		
40	9,04	68	8,23	96	8,12	124	8,13		
41	8,98	69	8,22	97	8,12	125	8,13		
42	8,92	70	8,21	98	8,12	126	8,13		
43	8,87	71	8,20	99	8,12	127	8,13		
44	8,82	72	8,19	100	8,12	128	8,13		
45	8,77	73	8,18	101	8,12	129	8,13		
46	8,73	74	8,18	102	8,12	130	8,13		
47	8,69	75	8,17	103	8,12	131	8,13		
48	8,65	76	8,17	104	8,12	132	8,13		
49	8,61	77	8,16	105	8,12	133	8,13		
50	8,58	78	8,16	106	8,12	134	8,13		
51	8,55	79	8,15	107	8,12	135	8,13		
52	8,52	80	8,15	108	8,12	136	8,13		
53	8,49	81	8,14	109	8,12	137	8,13		
54	8,46	82	8,14	110	8,12	138	8,13		
55	8,44	83	8,14	111	8,12	139	8,13		
56	8,41	84	8,13	112	8,12	140	8,12		
57	8,39	85	8,13	113	8,12	141	8,12		

4.2 Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Basismiete

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch die Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage den Mietpreis einer Wohnung. Zur ermittelten Basismiete werden je nach Ausprägung der Wohnwertmerkmale die Zu- und Abschläge aus Tabelle 2 hinzugerechnet.

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/von der Vermieter:in gestellt werden. Haben Mieter:innen einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom/von der Vermieter:in erstattet wurden – so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um prozentuale Zu-/Abschläge auf die monatliche Basismiete pro m².

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Zu- oder Abschläge in die weißen Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe der Zu- und Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie dieses Ergebnis in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Baujahr¹				
Bis 1918		5		
1919 bis 1960		6		
1961 bis 1983		3		
1984 bis 2015	± 0			
2016 bis 2025	8			
Art des Gebäudes				
Mehrfamilienhaus mit mindestens 6 Wohneinheiten		-4		
Ausstattung Bad				
Aus folgenden Merkmalen ist die Punktsumme zu bilden: ²				
• Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm): 2 Badpunkte • Zwei Waschbecken oder Doppelwaschbecken: 1 Badpunkt • Handtuchheizkörper: 2 Badpunkte • Weder Fenster noch Lüftungsanlage (elektrisch betrieben): -1 Badpunkte				
-1 Badpunkt		2		
0 Badpunkte	± 0			
1 Badpunkt	2			
2 Badpunkte	5			
3 Badpunkte	7			
4 Badpunkte	10			
5 Badpunkte	12			
Ausstattung der Wohnung				
Offene Küche (in Wohnraum integriert)	3			
Einbauküche mit mindestens 4 der folgenden 5 Merkmale: Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen, Dunstabzug	7			
Zwischensumme der Zuschläge =				
Zwischensumme der Abschläge =				

¹ Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr

² Maßgeblich ist die vermietetseitig gestellte Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Übertrag von vorheriger Seite				
Weitere Ausstattung der Wohnung				
Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter:in beschafft wurde) oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen (Kachelofen, Nachtspeicherheizung)		7		
Aus folgenden Punkten ist die Punktschmme zu bilden: ³ • Überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z. B. <i>Parquetboden, Holzdielen, Vinyl- / Designböden</i>): 1 Ausstattungspunkt • Alle Türen mind. 90 cm breit: 1 Ausstattungspunkt • Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. <i>Rollläden</i>) und elektrisch betrieben: 2 Ausstattungspunkte • Keine Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. <i>keine Rollläden</i>): -1 Ausstattungspunkt				
-1 Ausstattungspunkt		2		
0 Ausstattungspunkte	± 0			
1 Ausstattungspunkt	2			
2 Ausstattungspunkte	4			
3 Ausstattungspunkte	7			
4 Ausstattungspunkte	9			
Modernisierungen				
Anzahl der durch Vermieter:in durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 2002 . Die Maßnahme wurde ab 2020 durchgeführt. Zu den Modernisierungen zählen: • Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken) • Elektroinstallationen in der gesamten Wohnung (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) • Innentüren erneuert • Wohnungseingangstür				
1 Maßnahme ab 2020	4			
2 Maßnahmen ab 2020	7			
3 Maßnahmen ab 2020	10			
4 Maßnahmen ab 2020	14			
Summe der Zuschläge =				
Summe der Abschläge =				

³ Maßgeblich ist die vermierterseitig gestellte Ausstattung

4.3 Spannbreite

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 Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete kann daher durch Spannen berücksichtigt werden. 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 befinden. Diese 2/3-Spanne liegt für die Stadt Frankenthal bei **-15 %** und **+13 %**.

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

- Merkmale liegen vor, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden und/oder
- ein oder mehrere Merkmale weichen in ihrer Art, ihrem Umfang oder ihrer Qualität wesentlich vom ortsüblichen Standard ab

4.4 Ermittlung der 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 Summe der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Summe der Zuschläge die Summe der Abschläge ab. Die Differenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- Zeile C: Rechnen Sie die Differenz in €/m² um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Differenz (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 Abschlagsbetrags 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 m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.
- Zeile F: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile D mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile F) multiplizieren.
- Zeile G: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²**, indem Sie das Ergebnis aus Zeile D mit dem Zuschlag der Spanne (Zeile G) multiplizieren.
- Zeile H: Berechnen Sie den **unteren Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile H), indem Sie den **unteren Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile F) mit der Wohnfläche multiplizieren.
- Zeile I: Berechnen Sie den **oberen Spannenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat** (Ergebnis Zeile I), indem Sie den **oberen Spannenwert der monatlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in € pro m²** (Zeile G) mit der Wohnfläche multiplizieren.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²				
B	aus Tabelle 2:	Summe der Zuschläge	– Summe der Abschläge			=
			–		=	
C	Umrechnung der Differenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100		=
			x	:	100	
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+ Ergebnis C			=
			+			
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche			=
			x			
F	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	Ergebnis D	x	0,85		=
			x			
G	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	Ergebnis D	x	1,13		=
			x			
H	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis F	Wohnfläche			=
			x			
I	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis G	Wohnfläche			=
			x			

5. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert.

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	66 m ²	8,25	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1975		3
	Ausstattung Bad	Weder Fenster noch Lüftungsanlage (elektrisch betrieben)		2
	Weitere Ausstattungen	Keine Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden)		2
	Modernisierung	Wohnungseingangstür	4	
Summe der Zuschläge bzw. der Abschläge			4	7

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m ²				8,25
B	aus Tabelle 2:	Summe der Zuschläge	– Summe der Abschläge			=
		4	–	7	=	-3
C	Umrechnung der Differenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100		=
		8,25	x	-3	: 100	-0,2475
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (€/m ²):	Ergebnis A	+ Ergebnis C			=
		8,25	+	-0,2475		8,0025
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche			=
		8,0025	x	66		528,17
F	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	Ergebnis D	x 0,85			=
		8,0025	x	0,85		6,8021
G	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	Ergebnis D	x 1,13			=
		8,0025	x	1,13		9,0428
H	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat (€):		x Wohnfläche			=
		6,8021	x	66		448,94
I	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Monat (€):		x Wohnfläche			=
		9,0428	x	66		596,82

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 448,94 € und 596,82 € im Monat, mit einem Mittelwert von 528,17 €.

6. 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, soweit nichts anderes vereinbart.

Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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. Zuhilfenahmebereiche, 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

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Frankenthal, Grünstadt und Umgebung e.V.

Westliche Ringstraße 24
67227 Frankenthal
Tel.: 06233 27 538

Mieterverein Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.

Wredestr. 33
67059 Ludwigshafen
Tel.: 0621 592 9670
E-Mail: info@mieterverein-lu.de

Stadt Frankenthal (Pfalz)

Bereich Gebäude und Grundstücke
Neumayerring 72
67227 Frankenthal (Pfalz)
Tel.: 06233 89 427
E-Mail: grundstuecksvertragswesen@frankenthal.de

Bitte beachten Sie:

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