

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiete

(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

Gemeinde:	Homberg (Ohm)
Gemarkung:	Homberg
Lage:	Schweriner Straße 4
Katasterangaben:	Flur 4, Flurstück 485
Bodenrichtwert:	60 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2020)

Angaben aus der Antragstellung:

Art des Wohnraums:	Wohnung
Baujahr (ggf. angepasst):	1990
Wohnfläche:	90 m ²
Ausstattung:	mittel bis gehoben
Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2	

Die durchschnittliche Wohnraummiete beträgt zum Stichtag 01.01.2021

491 €

Diese Miete entspricht 5,45 €/m² Wohnfläche.

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“

Die ermittelte Wohnraummiete ist eine überschlägige Abschätzung, die sich auf einen mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebenen Standardwohnraum bezieht und einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand unterstellt. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Mietwert führen. Der Mietpreis pro m² ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte stammen. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses standen zur Auswertung 1808 Datensätze aus den vier Jahren vor dem Stichtag zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet.

Die vom Mietwert-Kalkulator errechnete Nettokaltmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der in der Antragsstellung benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miete ist keine Mietspiegelmiet nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

Eingabedaten und weitere Informationen zur Ausstattung

Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 2. Dort werden sog. Standardstufen beschrieben, die auch bei der Bewertung von Gebäuden angewendet werden. Für die Ermittlung der Standardstufe wird ein Punktesystem von 1 (einfach) bis 5 Punkte (stark gehoben) verwendet, in das die Bewertung folgender Gewerke einfließt: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung.

Eingabedaten aus der Antragstellung

Es wurden detaillierte Angaben zur Ausstattung vorgenommen.

Außenwände:	[3] Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)
Dach:	[3] Eindeckung mit Dachdämmung (nach ca. 1995); einfache Konstruktion
Fenster, Außentüren:	[3] Zweifachverglasung; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände, -türen:	[3] Massive nicht tragende Wände o. gedämmte Ständerwände; schwere Türen, Holzzargen
Decken, Treppen:	[3] Beton- o. Holzbalkendecke; Stahlbeton-, Stahl- o. Harfentreppe; Trittschallschutz
Fußböden:	[3] Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitär:	[3] Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC; raumhoch gefliest
Heizung:	[3] Elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)
Sonstiges:	[3] ausreichend Steckdosen; zeitgemäßer Grundriss

Legende: Standardstufe – Ausstattung

1,00 - 1,75	einfach	3,26 - 3,75	gehoben
1,76 - 2,25	einfach bis mittel	3,76 - 4,25	gehoben bis stark gehoben
2,26 - 2,75	mittel	4,26 - 5,00	stark gehoben
2,76 - 3,25	mittel bis gehoben		



Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Mietwert- Kalkulator Hessen

Anlage Allgemeine Informationen

Allgemeine Informationen

Mietwert-Kalkulator Hessen

Die Mietwert-Kalkulation dient der Ermittlung einer durchschnittlichen Wohnraummiete und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung der Nettokaltmiete bieten. **Sie wurde, soweit die Datengrundlage es ermöglicht, nach den gesetzlichen Anforderungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ermittelt, erhebt aber nicht den Anspruch einer Mietspiegelermittlung (§§558 c, d). Sie ersetzt kein Mietwertgutachten.**

Der Mietwert-Kalkulator basiert auf statistischen Marktmodellen, die durch die Gutachterausschüsse aus ihren Datensammlungen (insbesondere der Kaufpreissammlung) mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den erzielten Wohnraummierten die bestimmenden Einflüsse auf den Mietwert, nämlich Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche, Ausstattung sowie Ursprungsbaujahr bzw. das aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen angepasste Baujahr, berücksichtigt. Die Kalkulation erfolgt grundsätzlich nur innerhalb vorgegebener Spannen der einzugebenden Parameter. Es handelt sich hierbei **nicht** um eine **Auskunft aus der Kaufpreissammlung**.

Durchschnittliche Wohnraummiete

Unter durchschnittlicher Wohnraummiete versteht man die statistisch ermittelte Nettokaltmiete, die für den vom Antragsteller bzw. der Antragstellerin mit den angegebenen Merkmalen (Lage des Objekts, Wohnfläche, Baujahr und Ausstattungsstandard) beschriebenen Wohnraum gezahlt wird. Die durchschnittl. Wohnraummiete pro m² Wohnfläche ist auf 5 ct gerundet. Die ermittelte durchschnittliche Wohnraummiete ist unverbindlich.

Standardwohnraum

Unter Standardwohnraum werden regional übliche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. vermietete Eigenheime verstanden. Ein durchschnittl. Unterhaltungszustand wird unterstellt. In einigen Teilen Hessens kann aufgrund der geringen Datenlage keine durchschnittliche Wohnraummiete für Eigenheime ermittelt werden.

Angaben aus der Antragstellung

Bei der Antragstellung werden die Adresse des Objekts, das (fiktive) Baujahr, die Wohnfläche, die Ausstattung und im ggf. die Art des Wohnraums abgefragt. Diese Faktoren beeinflussen die Wohnraummiete maßgeblich. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem abweichenden Mietwert führen.

Mika Online prüft, ob die Adresse in einer für Wohnnutzung typischen Bodenrichtwertzone liegt und ordnet bei der Berechnung automatisiert den **Bodenrichtwert** dieser Zone zu. Das **Baujahr** ist das Jahr der Errichtung der Immobilie. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt erhebliche bauliche Verbesserungen (Umbau/Modernisierung) vorgenommen worden sein, so kann in grober Annäherung statt des tatsächlichen Baujahres ein fiktives Baujahr eingesetzt werden. Beispiel: Baujahr 1950; erhebliche bauliche Verbesserung durch Umbau oder Modernisierung in 1992 → fiktives Baujahr: $(1950 + 1992)/2 = 1971$. Näheres kann der SW-RL, Anlage 4 entnommen werden. Zur **Wohnfläche** gehören alle Wohnraumbereiche, die mindestens 2 m hoch sind. Wohnraumbereiche mit einer Höhe von 1 bis 2 m werden jeweils zu Hälfte ihrer Fläche angerechnet. Nicht zum Wohnraum gehören Nutzflächen wie z. B. Zubehörräume im Keller. Näheres kann der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entnommen werden. Wertbeeinflussende individuelle Besonderheiten in der **Ausstattung** der Wohnung bzw. des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, können anhand der in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 2 spezifizierten Gebäudestandards eingegeben werden. Werden für Gewerke keine Angaben gemacht, wird eine baujahrestypische mittlere Ausstattung unterstellt. Die **Art des Wohnraums** (Wohnung oder Eigenheim) wird bei Mika 2019 nur bei Adressen im Wetterau- sowie Main-Kinzig-Kreis abgefragt. Für alle anderen Gebiete bezieht sich die Mietwertberechnung auf Wohnungen bzw. vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte sind Einrichtungen des Landes. Um ihre Neutralität zu sichern, sind sie unabhängig und an keinerlei Weisungen gebunden. Ihre Hauptaufgabe ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen.

Dies wird erreicht durch die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung der gesamten Immobilientransaktionen in Hessen, der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Erstellung von Immobilienmarktberichten.

Nähere Informationen erhalten Sie unter www.gutachterausschuss.hessen.de oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss (Kontakt Daten: siehe <https://hvbg.hessen.de/immobilienwerte/adressen-und-links>).

Urheberrecht und Haftung

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen (ZGGH).

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Mietwert-Kalkulation, die ausschließlich auf den Angaben des Antragstellers beruht. Die ZGGH überprüft diese Angaben nicht und besichtigt das Objekt nicht. Die ZGGH übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der hier dargestellten Daten. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die angegebene durchschnittliche Wohnraummiete auf dem Mietmarkt tatsächlich oder auch nur annähernd zu erzielen ist.