

# M i e t s p i e g e l

## Schorndorf und Umgebung

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand: 01. Juli 2014

**Geltungsbereich:**

Stadt Schorndorf

Gemeinden Plüderhausen, Remshalden, Urbach, Winterbach (ohne Abschläge)

Gemeinde Rudersberg (mit Abschlag bis zu 5 %)

Gemeinden Alfdorf, Althütte, Kaisersbach und Welzheim (mit Abschlägen bis zu 10 %)

Für das Stadtgebiet Schorndorf erstellt vom:

- Haus-/Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Schorndorf und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. (Beratungsstelle Schorndorf)
- Stadtverwaltung Schorndorf

Für die Gemeinden der Umgebung erstellt vom:

- Haus-/Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Schorndorf und Umgebung e.V.
- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.

**Dieser Mietspiegel ersetzt den Mietspiegel vom 01.01.2012 für den Raum Schorndorf und Umgebung. Er entspricht § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Sein Geltungsbereich erstreckt sich insbesondere auf die Gemeinden des Amtsgerichtsbezirks Schorndorf.**

Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für den frei finanzierten Wohnraum wieder. Die Mietwerte stellen die Miete **ohne Betriebskosten** (sog. Nettokaltmieten) dar. Nicht eingeschlossen und zur ortsüblichen Miete zusätzlich zu zahlen sind die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten, z.B. laufende Abgaben und Lasten wie Grundsteuern, Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherung, Haus- und Haftpflichtversicherung, Kosten für Schornsteinreinigung, Müllabfuhr, Gartenpflege und Hausreinigung sowie die verbrauchsabhängigen Kosten wie z.B. Zentralheizung und Warmwasserversorgung, Wasserzins, Abwassergebühr, Hausbeleuchtung für gemeinsam genutzte Räume und Gebäudeteile, Aufzug und Aufwendungen für den Betrieb sonstiger gemeinsamer Anlagen (Waschanlagen, Gemeinschaftsantenne u.ä.). Die Werte des Mietspiegels gehen davon aus, dass der Vermieter während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchzuführen hat.

Die Mietwerte sind **nicht anwendbar** für **Appartements** und **freistehende Einfamilienhäuser**. Unter Appartement ist eine abgeschlossene, nach 1960 eingerichtete, höchstens 40 qm große Wohnung mit besonders guten Ausstattungsmerkmalen zu verstehen. Neben Bad bzw. Dusche mit WC ist eine vollständig eingerichtete Kochnische oder separate Kleinküche erforderlich. Von sonst üblichen Nebenpflichten wie Kehrwoche, Schneeräumen u.a. ist der Mieter eines Appartements befreit. Diese sind als Service- bzw. Dienstleistung durch den Vermieter zu erbringen oder zu veranlassen.

Durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 wurde das bisherige Verfahren zur Anpassung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete neu geregelt. Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter diese Zustimmung verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für (nicht preisgebundenen) Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden, wobei sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierungen) und § 560 BGB (Betriebskostenänderungen) abgesehen – nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen darf (Kappungsgrenze). Das Erhöhungsverlangen ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen, wobei auf einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, durch begründetes Sachverständigengutachten oder durch Benennung von in der Regel drei vergleichbaren Wohnungen Bezug genommen werden kann. Unberührt hiervon bleibt § 559 BGB. Danach kann der Vermieter, wenn er bauliche Änderungen durchführt, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnungsverhältnisse auf die Dauer verbessern (Modernisierung, Sanierung, energetische Verbesserungen), eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, die sich aus einer Erhöhung der jährlichen Miete vor Durchführung der baulichen Änderungen um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ergibt.

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, zu vermeiden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. **Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar.** Er ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen, die den Vertragsparteien die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen in 4 verschiedenen Wohnlagen mit 3 verschiedenen Ausstattungsmerkmalen:

- **Einfache Wohnlage**

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehören die Lage inmitten oder im Windschatten von Gewerbe und Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

- **Mittlere Wohnlage**

Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile in Vororten, soweit

- a) sie nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen oder
- b) die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.

- **Gute Wohnlage**

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastrukturausstattung und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

- **Beste Wohnlage**

Absolut ruhige Wohnlagen in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastruktur und günstiger Lage zur Innenstadt und Freizeiteinrichtungen.

Bei der Ausstattung wird unterschieden in:

- ❖ **Einfache Ausstattung**

Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich-/ Parkettfußböden sowie ohne Doppelfenster, die Wohnungen wurden lange Zeit nicht instandgesetzt, Küche und Bad (Dusche) ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz. Weitere Kriterien: schlechter Schnitt der Wohnung, Toilette außerhalb der Wohnung.

### ❖ Mittlere Ausstattung

Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung, die Fußböden entsprechen durchschnittlichen Anforderungen, Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelt, Versorgungsleitungen unter Putz. Weitere Kriterien: Doppelfenster, gut nutzbarer Schnitt, regelmäßige Renovierung.

### ❖ Gute Ausstattung

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentral- oder Fußbodenheizung, Teppich- und/oder Parkettfußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelt, die Versorgungsleitungen unter Putz, Doppelfenster, guter Zuschnitt, ständige Renovierung. Wohnungen entsprechen neuesten Ansprüchen an zeitgerechtem Wohnraum.

In den drei Ausstattungsgruppen haben Bad und Zentralheizung eine besondere Bedeutung, müssen allerdings nicht die alleinige Voraussetzung für die entsprechende Eingruppierung sein. Eine überdurchschnittlich gut ausgestattete und renovierte Altbauwohnung kann beispielsweise trotz fehlendem Bad (Dusche) oder nicht vorhandener Zentralheizung durchaus der mittleren Ausstattung zugeordnet werden, während eine Wohnung mit Bad, aber sonst sehr einfacher und primitiver Ausstattung als zur einfachen Ausstattungsgruppe gehörend angesehen werden kann.

#### ⇒ Baujahr

Bei Renovierung und grundlegender Änderung der Bausubstanz ist das Baujahr nicht allein Kriterium für die Einordnung in eine bestimmte Baualtersgruppe. Hier sind vielmehr je nach Art und Umfang der Modernisierung auch die Kriterien Ausstattung, Schnitt der Wohnung und sonstige besondere Vor- und Nachteile verstärkt mit heranzuziehen.

#### ⇒ Schnitt der Wohnung

Eine Wohnung ist gut geschnitten, wenn Nebenräume und Haupträume in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Sehr gut geschnitten sind Wohnungen mit kleinem Flur sowie mit vernünftiger Anordnung der Wohn- und Schlafräume und der Küche. Aber auch die Höhe einer Wohnung, d.h. das Verhältnis von Größe und Höhe der Räume, spielt eine erhebliche Rolle. Wohnungen mit besonders hohen Räumlichkeiten können nicht als gut geschnitten angesehen werden.

Schlechten Schnitt haben häufig mehrfach aufgeteilte Altbau-Großwohnungen, Wohnungen ohne Wohnungsabschluss, abgeschlossene Wohnungen mit Durchgangrecht für andere Hausbewohner sowie Wohnungen, die in der Hauptsache aus gefangenen Räumen bestehen oder die besonders lange und enge Flure haben.

#### ⇒ Wohnungsgröße

Die Zahlenwerte des Mietspiegels sind auf Wohnungsgrößen bis 60 qm, über 60 - 90 qm und über 90 qm Wohnfläche ausgerichtet. Je größer eine Wohnung ist, desto geringer ist der Quadratmeterpreis. Wenn z.B. eine Wohnung mit 170 qm gegeben ist, so kann man nicht den obersten Tabellenwert anwenden. Die Installationskosten eines Bades, einer Küche, einer Heizung, die relativ hoch sind, ergeben bei einer Verteilung auf die Gesamtwohnfläche einer Wohnung bei großen Wohnungen einen niedrigeren Quadratmeterpreis als bei kleineren Wohnungen. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel relativ teurer als die Großwohnungen.

#### ⇒ Besondere Nachteile

Auch die Verkehrsanbindung spielt eine nicht unerhebliche Rolle. Deshalb werden für die Wohnungen in so genannten Randgebieten oder entfernten Teilorten nicht dieselben Mieten

erzielt werden können wie für Wohnungen, die in der Innenstadt und trotzdem in einem ruhigen Gebiet liegen. Wohnungen mit einfachen Fenstern haben einen geringeren Wohnwert als Wohnungen mit Doppelfenstern oder anderen neuzeitlichen Fenstern. Liegt die Toilette außerhalb der Wohnung oder wird die Toilette von mehreren Mietern gemeinsam benutzt, sind gewisse Abschläge in den Tabellenwerten vorzunehmen. Weiterhin ist die Beeinträchtigung durch den Verkehr zu berücksichtigen. Wohnungen in besonders verkehrsreichen Straßen werden eine geringere Miete einbringen als Wohnungen in Gebäuden mit Vorgärten an verkehrsarmen Straßen. Bei der Bildung der Vergleichsmiete wird auch der Zustand des Hauses von nicht unerheblicher Bedeutung sein. Schlecht unterhaltene Gebäude mit schlechtem Verputz und schlechten Treppenhäusern werden stets einen geringeren Wohnwert haben als Gebäude, bei denen die Fassade und das Treppenhaus in gutem Zustand sind.

#### ⇒ Besondere Vorteile

Wohnungen mit neuzeitlichen Heizungseinrichtungen, Öl- oder Gasheizung, haben einen höheren Wohnwert als Wohnungen mit Einzelöfen oder sonstigen Kohleheizungen. Auch Wohnungen mit Gemeinschaftsantenne, Müllschlucker, neuzeitlicher Küche und Spüle bringen einen höheren Wohnwert als Wohnungen, die diese Annehmlichkeiten nicht aufweisen.

#### □ Vergleichsmiete bei Modernisierung

Wenn üblicherweise Modernisierungsmaßnahmen im Merkmal „Ausstattung“ bzw. der Mietpreisspanne hierzu ihren Niederschlag finden, so ist bei umfassenden oder neubaugleichen Modernisierungsmaßnahmen ein höherer Mietwert möglich. Eine umfassende Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 1985 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und ggf. Wärmedämmung erfolgt ist und die Baukosten hierfür mindestens ein Drittel derjenigen einer Neubauwohnung betragen haben (siehe Beiblatt). Von einer neubaugleichen Renovierung ist auszugehen, wenn darüber hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, wie z.B. Grundrissveränderungen, neue Decken, neue Böden, und die Baukosten hierfür mindestens zwei Drittel der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten übersteigen (siehe Beiblatt). Eigenleistungen werden jeweils bis zu 20 % der Fremd- und Materialkosten berücksichtigt.

Beispiel 1: Vor einer Modernisierung war die Wohnung in „einfache“ oder „mittlere“ Ausstattung bei unterem oder mittlerem Spannenwert eingestuft, nach der Maßnahme wird die Wohnung in „gute“ Ausstattung und mittlerem oder ggf. auch oberem Spannenwert eingestuft, sofern die hierfür maßgebenden Ausstattungsmerkmale nun gegeben sind.

Beispiel 2: Bei umfassender Modernisierung kann die Ermittlung der Vergleichsmiete in der Weise erfolgen, dass ein mittlerer Wert aus den Tabellenwerten der Baualtersgruppe des Baujahres und der Baualtersgruppe des Jahres der umfassenden Modernisierung (z.B.: 1920 / 1995) gebildet wird.

Mittelwert der Baualtersgruppe bis 1948	
mittlere Lage, 61 – 90 m <sup>2</sup> , einfache Ausstattung:	3,08 €
Mittelwert der Baualtersgruppe 1991 bis 2001	
mittlere Lage, 61 – 90 m <sup>2</sup> , gute Ausstattung	8,00 €
	11,08 €
maßgebender Mittelwert:	5,54 €

Bei neubaugleichen Modernisierungen können der künftigen Miete die in der zum Zeitpunkt der Modernisierung geltenden Baualtersgruppe für Neubauten ausgewiesenen Mietwerte zugrunde gelegt werden.

Lage	Größe	Baujahr bis 20.06.1948				BJ 21.06.1948 bis 1960		Baujahre bis 1960	
		einfache Ausstattung		mittlere Ausstattung		mittlere Ausstattung		gute Ausstattung	
einfache	bis 60 qm	2,75	bis 3,30	3,40	bis 4,15	4,20	bis 5,15	4,90	bis 5,35
	61 - 90 qm	2,70	bis 3,20	3,30	bis 4,05	4,05	bis 4,90	4,65	bis 5,20
	über 90 qm	2,55	bis 3,15	3,20	bis 3,90	3,90	bis 4,65	4,55	bis 5,05
mittlere	bis 60 qm	2,90	bis 3,40	3,60	bis 5,10	4,75	bis 5,30	5,10	bis 5,65
	61 - 90 qm	2,85	bis 3,30	3,45	bis 4,55	4,40	bis 4,95	5,00	bis 5,60
	über 90 qm	2,75	bis 3,25	3,40	bis 4,15	4,15	bis 4,80	4,85	bis 5,40
gute	bis 60 qm	3,15	bis 3,70	3,90	bis 5,55	5,00	bis 5,55	5,50	bis 6,05
	61 - 90 qm	3,10	bis 3,50	3,65	bis 4,95	4,65	bis 5,20	5,20	bis 5,80
	über 90 qm	3,00	bis 3,40	3,55	bis 4,45	4,45	bis 5,00	5,00	bis 5,60
beste	bis 60 qm	3,85	bis 4,30	4,50	bis 5,65	5,15	bis 5,85	5,90	bis 6,45
	61 - 90 qm	3,50	bis 4,20	4,35	bis 5,25	5,05	bis 5,60	5,65	bis 6,15
	über 90 qm	3,15	bis 3,65	3,80	bis 5,15	4,95	bis 5,45	5,50	bis 6,05

Lage	Größe	Baujahr 1961 bis 1968				Baujahr 1969 bis 1976			
		mittlere Ausstattung		gute Ausstattung		mittlere Ausstattung		gute Ausstattung	
einfache	bis 60 qm	4,70	bis 5,20	5,10	bis 5,70	5,05	bis 5,50	5,40	bis 5,95
	61 - 90 qm	4,30	bis 4,90	4,95	bis 5,45	4,75	bis 5,25	5,10	bis 5,75
	über 90 qm	4,10	bis 4,80	4,70	bis 5,25	4,65	bis 5,20	5,05	bis 5,70
mittlere	bis 60 qm	4,75	bis 5,25	5,35	bis 5,90	5,10	bis 6,15	5,85	bis 6,80
	61 - 90 qm	4,60	bis 5,15	5,20	bis 5,80	5,00	bis 5,85	5,75	bis 6,35
	über 90 qm	4,15	bis 4,85	4,95	bis 5,45	4,70	bis 5,55	5,45	bis 6,05
gute	bis 60 qm	5,30	bis 5,80	5,70	bis 6,30	5,60	bis 6,70	6,35	bis 7,50
	61 - 90 qm	5,15	bis 5,70	5,35	bis 5,95	5,50	bis 6,35	5,95	bis 7,10
	über 90 qm	5,05	bis 5,65	5,15	bis 5,75	5,45	bis 5,95	5,75	bis 6,50
beste	bis 60 qm	5,95	bis 6,65	6,20	bis 6,75	6,45	bis 6,90	6,75	bis 7,50
	61 - 90 qm	5,60	bis 6,40	6,05	bis 6,60	6,20	bis 6,60	6,55	bis 7,15
	über 90 qm	5,45	bis 6,30	5,90	bis 6,40	6,10	bis 6,50	6,45	bis 7,00

Lage	Größe	BJ 1977 bis 1983		BJ 1984 bis 1990		BJ 1991 bis 2001		BJ 2002 bis 2013	
		gute Ausstattung		gute Ausstattung		gute Ausstattung		gute Ausstattung	
mittlere	bis 60 qm	6,60	bis 7,55	7,45	bis 8,45	7,80	bis 8,65	7,90	bis 8,85
	61 - 90 qm	6,20	bis 7,05	7,05	bis 8,30	7,55	bis 8,45	7,70	bis 8,55
	über 90 qm	5,65	bis 6,65	6,70	bis 8,25	7,45	bis 8,30	7,55	bis 8,35
gute	bis 60 qm	7,30	bis 8,40	7,80	bis 8,55	8,00	bis 8,85	8,10	bis 9,15
	61 - 90 qm	6,90	bis 7,70	7,55	bis 8,35	7,85	bis 8,65	7,90	bis 8,80
	über 90 qm	6,10	bis 7,05	7,05	bis 8,30	7,55	bis 8,40	7,70	bis 8,45
beste	bis 60 qm	7,40	bis 9,10	8,05	bis 9,15	8,60	bis 9,55	8,70	bis 9,75
	61 - 90 qm	7,05	bis 8,75	7,90	bis 8,75	8,20	bis 9,25	8,30	bis 9,40
	über 90 qm	6,85	bis 8,45	7,80	bis 8,65	8,05	bis 9,10	8,15	bis 9,25

Lage	Größe	Baujahr ab 2014	
		gute Ausstattung	
mittlere	bis 60 qm	8,05	bis 9,00
	61 - 90 qm	7,85	bis 8,70
	über 90 qm	7,70	bis 8,50
gute	bis 60 qm	8,25	bis 9,30
	61 - 90 qm	8,05	bis 8,95
	über 90 qm	7,85	bis 8,60
beste	bis 60 qm	8,90	bis 9,90
	61 - 90 qm	8,45	bis 9,60
	über 90 qm	8,30	bis 9,40

## Beiblatt zum Mietspiegel 01. Juli 2014

### **Modernisierung**

Umfassende Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 1985 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und ggf. Wärmedämmung erfolgt ist und die Baukosten hierfür mindestens ein Drittel derjenigen einer Neubauwohnung betragen haben. Von einer neubaugleichen Renovierung ist auszugehen, wenn darüber hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, wie z.B. Grundrissveränderungen, neue Decken, neue Böden und die Baukosten hierfür mindestens zwei Drittel der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten übersteigen. Eigenleistungen werden jeweils bis zu 20% der Fremd- und Materialkosten berücksichtigt.

Jahr der Modernisierung	Mindestbaukosten (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) für umfassende Modernisierung (1/3 der Neubaukosten)	Mindestbaukosten (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche für neubaugleiche Modernisierung (2/3 der Neubaukosten)
1985 - 1987	265	530
1988 - 1990	305	610
1991	380	760
1992 - 2001	445	890
2002 - (2010)	480	960

Die genannten Mindestbaukosten können im Einzelfall um bis zu 20% unterschritten werden, wenn die modernisierte Wohnung folgende Mindestausstattungsmerkmale erfüllt:

Ausstattungsmerkmal (nach 1984 in allen Räumen eingebaut)	umfassende Modernisierung	neubaugleiche Modernisierung
Isolier- oder Wärmeschutzfenster	x	x
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation	x	x
Vollständige Erneuerung der Sanitärausstattung einschließlich Boden- und Wandfliesen im Bad	x	x
umfassende Erneuerung der Heizung	x	x
umfassende Wärmedämmung (soweit nicht bereits bauseits vorhanden)	x	x
Aus- und Umbaumaßnahmen wie		
Grundrissveränderungen		x
neue/neubaugleiche Böden		x
Schallschutz nach neuem Standard		x