

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen in der Stadt Waiblingen zum 1. März 2014

- Erstellt von der **Stadt Waiblingen** in Zusammenarbeit mit dem
- **Deutschen Mieterbund - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. -**
- **Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen und Umgebung e.V.**

Die Stadt Waiblingen hat in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen und Umgebung e.V. sowie dem Deutschen Mieterbund – Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. - einen Mietspiegel erarbeitet, der die Tabelle 2012 ersetzen soll.

Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Waiblingen wieder. Die Mietwerte sind nicht anwendbar für öffentlich geförderte Wohnungen sowie für Werks- und Dienstwohnungen *aber auch für Wohnungen, die überwiegend gewerblich genutzt werden.*

Für **Kleinwohnungen** liegen die Mietwerte über dem jeweiligen Tabellenwert, der Zuschlag beträgt dabei 2,5 % bei 39 qm Wohnfläche und erhöht sich um jeweils 2,5 % pro qm geringerer Wohnfläche (5 % bei 38 qm Wohnfläche, 7,5 % bei 37 qm usw.).

Für **Appartements** findet der Mietspiegel keine Anwendung. Unter Appartement ist eine abgeschlossene, höchstens 40 qm große Wohnung mit besonders guten Ausstattungsmerkmalen zu verstehen. Neben separatem Bad bzw. Dusche mit WC ist eine vollständig eingerichtete Kochnische oder separate Kleinküche dabei vorgegeben. Von sonst üblichen Nebenpflichten wie Kehrwoche, Schneeräumen u.a. ist der Mieter eines Appartements befreit. Diese sind als Service- bzw. Dienstleistungen durch den Vermieter zu erbringen oder zu veranlassen.

Für **Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften** und **Reihenhäuser** gelten die Aussagen des Mietspiegels zuzüglich eines Zuschlags zwischen 10 und 30 % je nach Ausstattung und Lage.

Mieterhöhungsverlangen, Vergleichsmiete

Durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 wurde das bisherige Verfahren zur Anpassung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete neu geregelt. Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist,
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht Preis gebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenumlagen abgesehen) geändert worden sind (Vergleichsmiete) und
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren (von Erhöhungen wegen baulichen Änderungen und Erhöhungen der Betriebs- oder Kapitalkosten abgesehen) nicht um mehr als 20 Prozent erhöht hat.

Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des vergleichbaren Entgelts ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Vergleichswohnungen.

Soweit der Mieter der verlangten Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

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.

Wirksamwerden der Mieterhöhung

Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder ist er dazu vom Gericht rechtskräftig verurteilt worden, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht Preis gebundenen 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 einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar.

Er ist eine der gesetzlichen Begründungsvarianten, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Die Vereinbarungsfreiheit endet dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird. Nichtig ist der Teil der Miete, der infolge Ausnutzung eines geringen Angebots die üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen, die in den vergangenen vier Jahren vereinbart oder (von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen) geändert wurden, nicht unwesentlich übersteigt (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz in Verbindung mit § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches).

Nettomieten

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten sind Nettomieten (Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für die Instandhaltung), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Kosten der Heizung, der Warmwasserversorgung, der Gebäudeversicherung, des Schornsteinfegers, des Aufzugs, der Gemeinschaftsantenne, des Stroms für Gemeinschaftsanlagen, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Wasserversorgung und der Entwässerung. Soweit tatsächlich auf die Wohnung entfallende Betriebskosten in der vereinbarten Miete nicht enthalten sind, können sie der Mietspiegelmiete zugerechnet werden, sofern dies der Mietvertrag nicht ausschließt. Möbliert vermietete Wohnungen sind nicht erfasst. Hier ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag nach dem Wert der Möbel zu erhöhen. Zu berücksichtigen ist dabei die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals.

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in verschiedenen Wohnlagen und Baualtersgruppen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnlage nach diesen Merkmalen in das entsprechende Feld des Mietspiegels einzuordnen. In der Regel gilt der Mittelwert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung (z.B. Lage der Wohnung im Haus) und von der ortsüblichen Vertragsgestaltung abweichende Regelungen aus.

Die verschiedenen Wohnlagen:

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

Mittlere Wohnlage: Wohnlagen 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 sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.

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

Beste Wohnlage: Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, ein bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebiets, hinreichender Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen.

Ausstattungsmerkmale:

Einfache Ausstattung: Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich-/Parkettfußboden sowie ohne Doppelfenster, Küche 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, Bad (Dusche) und/oder Küche sind gekachelt. Die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz. Weitere Kriterien: Doppelfenster zumindest auf der Windseite, gut nutzbarer Schnitt.

Gute Ausstattung: Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, Teppich- und/oder Parkettfußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelt, die Versorgungsleitungen unter Putz, Doppelfenster oder Isolierglasfenster, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen neuesten Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum.

"Mit Bad (Dusche)" bedeutet das Vorhandensein eines Badezimmers mit einem Waschbecken und einer Badewanne oder Dusche.

Vergleichsmiete bei Modernisierung und umfassender energetischer Sanierung

Grundsätzlich finden Modernisierungsmaßnahmen im Merkmal „Ausstattung“ bzw. in der Mietpreisspanne ihren Niederschlag.

Beispiel: Vor Modernisierung galt einfache Ausstattung, unterer oder mittlerer Spannenwert, nach der Modernisierung gilt – sofern die hierfür maßgebenden Ausstattungsmerkmale gegeben sind – "gute" Ausstattung, mittlerer ggf. oberer Spannenwert.

Umfassende Modernisierung ist zu unterstellen, wenn seit 2002 eine umfassende Erneuerung von Fenstern, Elektro- und Sanitärausstattung, Heizung und - sofern nicht schon bauseits vorhanden – Wärmedämmung erfolgt ist und die Baukosten hierfür mindestens **ein Drittel** derjenigen einer Neubauwohnung betragen haben. Danach müssen in der Tabelle auf Seite 5 die dargestellten Mindestkosten entstanden sein.

Umfassende energetische Sanierung ist zu unterstellen, wenn seit 2002 umfassend energetisch saniert wurde. Diese Wohnungen erhalten gegenüber energetisch nicht sanierten, ansonsten aber vergleichbaren Wohnungen ein weiteres stark aufwertendes Merkmal in der Ausstattungsbewertung.

Eine umfassende energetische Sanierung liegt vor, wenn mindestens drei der vier folgenden Sanierungsmaßnahmen 2002 oder später am Gebäude erfolgt sind:

- Wärmedämmung der Außenwände
- Dachdämmung/Dämmung der obersten Geschossdecke
- Kellerdämmung/Dämmung der untersten Geschossdecke
- Heizungserneuerung

Bei **umfassender Modernisierung und umfassender energetischer Sanierung** kann die Ermittlung der Vergleichsmieten in der Weise erfolgen, dass ein mittlerer Wert aus den Tabellenwerten der Baualtersgruppe des Baujahres und der Baualtersgruppe des Jahres der umfassenden Modernisierung gebildet wird.

Sofern die durch eine darüber hinausgehende, **neubaugleiche Modernisierung** entstandenen Baukosten – bedingt durch damit verbundene Aus- und Umbaumaßnahmen, z.B. Grundrissveränderung, neue Decken und Böden – **zwei Drittel** der für einen Neubau aufzuwendenden Kosten überschreiten, können der künftigen Miete die in der zum Zeitpunkt der Modernisierung / des Ausbaus geltenden Baualtersklasse für Neubauten ausgewiesenen Mietwerte zugrunde gelegt werden.

Wurde aufgrund einer neubaugleichen Modernisierung die Wohnung in eine dem Modernisierungsjahr entsprechende Baujahreskategorie eingruppiert, ist ein zusätzlicher Zuschlag für eine umfassende energetische Sanierung nicht gerechtfertigt.

Modernisierungszeitraum	Mindestkosten in €/m ² Wohnfläche für	
	umfassende Modernisierung (1/3 der Neubaukosten)	neubaugleiche Modernisierung (2/3 der Neubaukosten)
1985 – 1987	270	540
1988 – 1990	310	620
1991	390	780
1992	450	900
1993 – 1994	540	1.080
1994 – 2002	580	1.160
2003 - 2011	690	1.380

Weitere Auskünfte zur Anwendung dieses Mietspiegels erteilen:

<p>Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen und Umgebung e. V.</p> <p>Vorsitzender: Helmut Geiger, fr. Architekt Lerchenstr. 45 71334 Waiblingen</p> <p>Geschäftsführung: Silvia Lust Fröbelstraße 13 71397 Leutenbach</p>	<p>Sprechzeiten in Waiblingen, Fronackerstr. 22 (Kanzlei Schmid/Leibfritz) freitags von 15.00 – 18.00 h</p> <p>Sprechstunden: freitags: Fronackerstraße 22 71332 Waiblingen</p> <p>samstags: Mühltorstraße 18 71364 Winnenden 10.00 bis 11.00 h (nicht erster Samstag des jeweiligen Monats)</p>	<p>Tel: 07151/22555 Fax: 07151/908258</p> <p>Tel: 07151/959930 Fax: 07151/561127</p> <p>www.hausundgrundwaiblingen.de info@hausundgrundwaiblingen.de</p> <p>Tel: 07151/905731 Fax: 07195/174164</p>
<p>Deutscher Mieterbund - Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. Fronackerstr. 12 71332 Waiblingen</p> <p>Vorsitzende: Roswitha Stahl, Rechtsanwältin</p>	<p>Sprechzeiten: Montag: 14.30 bis 18.00 h Dienstag: 14.00 bis 18.00 h</p> <p>Mittwoch: -nur Telefonberatung- 14.00 bis 16.00 h</p> <p>Donnerstag: 9.00 bis 12.00 h</p>	<p>Tel: 07151/15758 Fax: 07151/905444</p> <p>www.dmb-mieterverein-waiblingen.de info@dmb-mieterverein-waiblingen.de</p>
<p>Stadt Waiblingen Fachbereich Büro Oberbürgermeister Abteilung Gremiendienste/ Gutachterausschuss Timo Schenk Kurze Straße 33 71332 Waiblingen</p>		<p>Tel: 07151/5001-551 Fax: 07151/5001-414 www.waiblingen.de timo.schenk@waiblingen.de</p>

Eine im Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann von der Stadt Waiblingen nicht übernommen werden, die vorstehenden Vereine werden nur für ihre Mitglieder tätig.