gemeinde oberstenfeld

Mietspiegel Oberstenfeld

2022

Mietspiegel Oberstenfeld

2022

Inhalt

Vorwort **5**

Allgemeine Hinweise **7**

Funktion und Anwendung des Mietspiegels 7

Einfacher Mietspiegel 7

Ortsübliche Vergleichsmiete 7

Geltungsbereich 7

Gültigkeitszeitraum 8

Mietpreisspannen 8

Beratung 9

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete **11**

Rechenschema 11

Tabelle 1: Basismiete 12

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) 14

Weiterführende Hinweise **17**

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 17

Kappungsgrenze und Fristen 17

Prüfung auf Mietüberhöhung 17

Erläuterungen **19**

Baujahr 19

Wohnfläche 19

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 19

Vorwort

**Liebe Bürgerinnen und Bürger
von Oberstenfeld, Gronau und Prevorst,
sehr geehrte Damen und Herren,**

ich freue mich, Ihnen den neuen Mietspiegel für die Gemeinde Oberstenfeld präsentieren zu können. Mit dieser qualitativen Auswertung im Jahr 2022 wollen wir Mieterinnen und Mietern eine transparente Vergleichsmöglichkeit über hiesige Miethöhen sowie Vermieterinnen und Vermietern einen Überblick darüber, welcher Mietpreis für entsprechenden Wohnraum angemessen ist, zur Verfügung stellen.

Die Weinbau-, Wiesen- und Waldgemeinde Oberstenfeld versteht sich als moderner, aufgeschlossener und generationsübergreifender Lebensmittelpunkt im Oberen Bottwartal, eingebettet in die herrliche Landschaft am Rande der Löwensteiner Berge und verkehrsgünstig gelegen zwischen Stuttgart und Heilbronn. In der neu gestalteten Ortsmitte pulsiert das Leben. Dies lädt zum Einkaufen vor Ort wie auch zu einem Spaziergang durch die verwinkelten historischen Gassen mit all den Fachwerkhäusern ein. Attraktives Wohnen und erfolgreiches Arbeiten gehen in Oberstenfeld, Gronau und Prevorst Hand in Hand. Durch die Entwicklung neuer kleiner Baugebiete sowie des rund 12,3 Hektar großen Areals Bottwarwiesen verfolgen wir das Ziel, dem großen Bedarf an Wohnraum von vielen jungen Familien, aber auch von Seniorinnen und Senioren, entgegen zu wirken.

Mit dem Mietspiegel wollen wir als Gemeindeverwaltung einen Beitrag zur Versachlichung und Transparenz des nicht preisgebundenen Wohnungsmarktes leisten. Bei Fragen und Anregungen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Kleemann
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Oberstenfeld für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien") Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Anwendung findet der Mietspiegel im Rahmen

- einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 19)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß § 558c BGB wird von der Gemeinde Oberstenfeld anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- den DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.,
- den Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus dem Mietspiegel Ludwigsburg übernommen/abgeleitet. Als „qualifizierter" Mietspiegel basiert der Mietspiegel Ludwigsburg auf einer eigens dafür erfolgten Datenerhebung. Das Mietspiegelpreisniveau für den Mietspiegel Oberstenfeld wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Ludwigsburg und Oberstenfeld festgelegt. Diese Preisabstandsmessung erfolgte auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2013 bis 2018. Die statistischen Auswertungen hierfür wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert. Der vorliegende Mietspiegel ist eine Fortschreibung des Mietspiegels Oberstenfeld 2020. Für die Fortschreibung wurde das Niveau der Vergleichsmieten entsprechend der Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland angepasst.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete

- für Wohnraum im „freien" Wohnungsmarkt in der Gemeinde Oberstenfeld von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB),
- wobei in die Berechnung des Mietniveaus nur Verträge eingehen, bei denen die Mietzahlung in den letzten vier Jahren vor der Mietspiegelaufstellung angepasst oder neu vereinbart wurde.

Die Nettokaltmiete ist die Zahlung, die rein für die Überlassung der Wohnung geleistet wird. Neben-, Betriebskosten, Stellplatz- oder Küchenmieten oder Zuschläge für die Möblierung sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Sind solche Kosten und Zuschläge in der Mietzahlung enthalten, muss zur Anwendung des Mietspiegels die Nettokaltmiete für die Wohnung ermittelt werden (siehe hierzu auch S. 21).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien" (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 31.12.2021 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

- Dienst- und Werkswohnungen
- Wohnungen in Heimen / Internaten
- Ferienwohnungen / zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist.

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in der Gemeinde Oberstenfeld wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 oder 150 m^2 und mehr

nicht ausgewiesen. Für diese Wohnungen enthält der Mietspiegel keine Angaben zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei (unter-)vermieteten Zimmern oder Wohnräumen ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang handelt es sich um keine „Wohnungen“ im Sinne des Mietspiegels. Für diese Vertragsverhältnisse ist der Mietspiegel nicht anwendbar.

Gültigkeitszeitraum

Der Mietspiegel 2022 gilt vom 1.3.2022 an.

Mietpreisspannen

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert.

Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale oder ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannenmittelwert von Plusminus 11%. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden.

Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.	**DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.**
Hospitalstraße 9 71634 Ludwigsburg Telefon (07141) 92 58 99 info@hausundgrund-ludwigsburg.de www.hausundgrund-ludwigsburg.de	Asperger Straße 19 71634 Ludwigsburg Telefon (07141) 92 80 71 info@mieterbund-ludwigsburg.de www.mieterbund-ludwigsburg.de

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Oberstenfeld	**Sprechzeiten**	
Bauamt - Team Gebäude- und Flächenmanagement Großbottwarer Straße 20 71720 Oberstenfeld Telefon: 07062 / 261-35 oder -37 E-Mail: info@oberstenfeld.de	Montag	9 - 12.30 Uhr
	Dienstag	8 - 12.30 Uhr und 14 - 18.30 Uhr
	Mittwoch	8 - 12.30 Uhr
	Donnerstag	8 - 12.30 Uhr und 14 - 16 Uhr
	Freitag	8 - 12.30 Uhr

Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro (Rathaus Oberstenfeld, Großbottwarer Straße 20) zur Einsichtnahme aus und ist dort erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-oberstenfeld.de im Internet. Dort kann auch die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

Rechenschritte

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in vier Schritten errechnet:

Schritt 1: Ermittlung der „Basismiete“, die von der Wohnfläche und dem Baujahr der Wohnung abhängig ist.

Schritt 2: Ermittlung des Einflusses von Lage und Ausstattung der Wohnung auf die Miethöhe. Dazu wird anhand einer Prüfliste ein Punktwert für die Wohnung errechnet. Positive Punktwerte führen zu Zuschlägen auf die Basismiete, negative Punktwerte zu Abschlägen.

Schritt 3: Ermittlung der mittleren ortsüblichen Vergleichsmiete.

Schritt 4: Ermittlung der Mietpreisspanne.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter www.mietspiegel-oberstenfeld.de.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Rechenschema

Bitte berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete nach folgendem Schema:

Bitte tragen Sie in die umrahmten Felder ein:			
Wohnfläche der Wohnung:			m²
Baujahr der Wohnung:			
Schritt 1: Basismiete			
Basismiete gemäß Tabelle 1 (S. 12-13):		A	€/m²
Schritt 2: Wohnlage und Ausstattung			
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2 (S. 14-15):		B	Punkte
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:		C	
Schritt 3: Ortsübliche Vergleichsmiete			
Berechnen Sie:	A x C / 100 =	D	€/m²
Schritt 4: Mietpreisspanne			
Spannen-Untergrenze			
Berechnen Sie:	D x 0,89 =	E	€/m²
Spannen-Obergrenze			
Berechnen Sie:	D x 1,11 =	F	€/m²

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m² pro Monat (netto, kalt):

E	D	F
€/m²	€/m²	€/m²
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von:

€	€	€
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Entnehmen Sie der folgenden Tabelle bitte die Basismiete für die Wohnung und tragen Sie diese im Rechenschema unter **A** ein.

Bitte wählen Sie das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohnfläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter* Euro/m²

Wohnfläche in m²	**Baujahre**									
	vor 1919 ☐	1919 - 1948 ☐	1949 - 1974 ☐	1975 - 1984 ☐	1985 - 1994 ☐	1995 - 2000 ☐	2001 - 2005 ☐	2006 - 2010 ☐	2011 - 2015 ☐	ab 2016 ☐
☐ 25 - 29	9,51	9,23	9,42	9,80	10,14	10,50	10,88	11,36	11,87	12,87
☐ 30 -34	8,66	8,42	8,57	8,92	9,24	9,57	9,92	10,35	10,81	11,73
☐ 35 - 39	8,07	7,83	7,99	8,32	8,61	8,91	9,26	9,66	10,09	10,96
☐ 40 - 44	7,69	7,46	7,62	7,93	8,20	8,49	8,82	9,19	9,62	10,43
☐ 45 - 49	7,40	7,19	7,33	7,63	7,90	8,17	8,48	8,85	9,26	10,03
☐ 50 - 54	7,10	6,90	7,04	7,32	7,59	7,85	8,15	8,50	8,90	9,66
☐ 55 - 59	6,94	6,72	6,86	7,14	7,39	7,66	7,96	8,31	8,68	9,43
☐ 60 - 69	6,76	6,56	6,69	6,96	7,22	7,47	7,77	8,12	8,49	9,22
☐ 70 - 79	6,54	6,34	6,48	6,75	6,98	7,25	7,54	7,88	8,27	9,00
☐ 80 - 89	6,56	6,36	6,49	6,76	7,00	7,27	7,56	7,91	8,29	9,02
☐ 90 - 119	6,60	6,40	6,53	6,80	7,04	7,30	7,61	7,96	8,33	9,07
☐ 120 - 149	6,61	6,43	6,55	6,83	7,07	7,33	7,63	7,97	8,36	9,10

*Hinweise:

Für die Zuordnung einer Wohnung zu einem Tabellenfeld ist die gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnete Wohnfläche maßgeblich (siehe dazu S. 19). Zur Zuordnung zu einer Wohnflächenklasse wird die Wohnfläche kaufmännisch auf volle Quadratmeter gerundet.

Als Baujahr gilt im Zweifel das Jahr der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum in einem bestehenden Gebäude geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage)

Der Preiseinfluss der Ausstattung und Wohnlage wird bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete über einen Punktwert berücksichtigt. In der folgenden Prüfliste sind Ausstattungs- und Lagemerkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietsenkende Effekte haben.

Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Zählen Sie alle Punktzahlen für Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen und tragen Sie die Gesamtpunktzahl unter B in das Rechenschema ein. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Bitte achten Sie darauf, dass **nur von Vermieterinnen / Vermietern gestellte Ausstattungselemente** für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden können.

Die in der Tabelle 2 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen können teilweise nur für Wohnungen bis zu einem bestimmten Baujahr berücksichtigt werden, da es sich um „nachträgliche“ Modernisierungsmaßnahmen handelt. Die Modernität / der gute Erhaltungszustand der Ausstattung von Wohnungen mit jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

Tabelle 2: Punktwerte für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis beeinflussen

AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	**Punkte**	
Sanitärausstattung			
☐ kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung	↘	-7	
☐ zweites Bad/Gästebad vorhanden	↗	2	
☐ einfache Sanitärausstattung (im Hauptbad) Fußboden im Bad nicht gefliest oder keine Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Lüftungsanlage, Ventilator)	↘	-2	
☐ hochwertige Sanitärausstattung (im Hauptbad) Geflieste Wände und Böden, Waschbecken, Dusche/Badewanne, gute Entlüftung (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage), plus mindestens 2 der folgenden 3 Ausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung im Bad, Handtuchwärmer-/Strukturheizkörper, vom Bad getrennte Toilette	↗	4	
Bodenbelag			
☐ kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (nur Estrich) oder überwiegend PVC-/Linoleumböden, die vor 2009 verlegt wurden	↘	-5	
☐ überwiegend hochwertiger Fußboden (z.B. Naturstein, Parkett)	↗	2	
Heizung			
☐ keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	↘	-7	
☐ Fußbodenheizung	↗	3	

		Übertrag:	
AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	**Punkte**	
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
☐ Wohnung liegt unter der Straßenebene (Souterrainwohnung)	↘	-6	
☐ Wohnung liegt auf der Straßenebene oder im Hochparterre (Merkmal nicht anwendbar für Einfamilienhäuser)	↘	-2	
☐ Leitungen (Heizung, Wasser oder Gas) liegen sichtbar auf Putz	↘	-3	
☐ keine zeitgemäße Elektroinstallation (z. B. kein gleichzeitiger Betrieb leistungsstarker Geräte möglich, Leitungen vor 1960 verlegt)	↘	-3	
☐ keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	↘	-2	
☐ überwiegend Einfachverglasung oder Verbundfenster (aufklappbare Doppelfenster)	↘	-1	
☐ die Wohnung weist einen nachteiligen Grundriss auf (z.B. nur durch andere Zimmer aber nicht den Flur erreichbare Wohnräume)	↘	-1	
☐ der Wohnung zugewiesene Garage/zugewiesener Stellplatz	↗	2	
☐ Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	↗	3	
☐ Aufzug in Gebäude mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen (Erdgeschoss bis maximal 3. Stock)	↗	3	
☐ Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	↗	4	
Modernisierungen			
☐ Erneuerung des überwiegenden Teils der Fußböden 2009 oder später	↗	1	
☐ Erneuerung des überwiegenden Teils der Innentüren 2009 oder später	↗	1	
☐ zeitgemäße Erneuerung des überwiegenden Teils der Elektroinstallation 2002 oder später	↗	1	
☐ Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert	↗	1	
☐ nachträgliche Dämmung der Außenwand 1996 oder später	↗	2	
☐ nachträgliche Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke 1996 oder später	↗	1	
☐ nachträgliche Dämmung der Kellerdecke 1996 oder später	↗	1	
☐ Wärmeerzeuger (Heizkessel, Brenner, Gastherme) 2009 oder später ausgetauscht	↗	1	
☐ nachträglicher Einbau von Wärmeschutzfenstern 1996 oder später	↗	1	
☐ sonstige Modernisierungsmaßnahmen 2009 oder später (z. B. Treppenhaus samt Wohnungseingangstür modernisiert. Voraussetzung ist, dass die Modernisierungsmaßnahme mind. 50% des Merkmals betrifft.)	↗	1	
Wohnlage			
☐ die Wohnung liegt nahe gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)	↘	-2	
☐ die Haupträume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrstraße (starke Verkehrsbelastung)	↘	-6	
Wohngebiete			
☐ Ortsteil Oberstenfeld	↗	7	
☐ Ortsteil Gronau	↗	4	
☐ Ortsteil Prevorst	→	0	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei **B** eintragen)			

Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB).

Bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel müssen neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale der Wohnung genannt werden.

Der Mietspiegel muss dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, wo er eingesehen werden kann, genügt. Die Gemeinde Oberstenfeld gestattet als Herausgeberin des Mietspiegels ausdrücklich das Kopieren / Ausdrucken des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen / Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen / Mieter. Auch kann der Mietspiegel im Internet unter http://www.mietspiegel-oberstenfeld.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Bürgerbüro (Rathaus Oberstenfeld, Großbottwarer Straße 20) zur Einsichtnahme aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein „einfacher“ Mietspiegel wird in einem gerichtlichen Verfahren als Indiz für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung gewertet. Dadurch kann in Gerichtsverfahren die Einholung von Sachverständigengutachten vermieden werden.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze und Fristen

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete darf der Mietanstieg innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren vor dem Monat der Mieterhöhung nicht mehr als 20 Prozent betragen (Kappungsgrenze).

Zwischen der letzten Mieterhöhung / dem Vertragsabschluss und dem Monat, an dem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter / den Mietern zugestellt wird, müssen mindestens 12 Monate liegen. Die Zustimmung zur höheren Mietzahlung darf dabei frühestens für den Monat verlangt werden, in dem die letzte Mieterhöhung / der Vertragsabschlusses mindestens 15 Monate zurück liegt.

Innerhalb dieser Zeiträume erfolgte modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (§ 559 BGB) oder Veränderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben für die Berechnung der Fristen ohne Folgen. Es kommt also nur darauf an, wann der Vertragsabschluss war, bzw. wann die letzte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt ist.

§ Rechtsquellen: § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB (Kappungsgrenze), § 558 Abs. 1 BGB (Fristen).

Prüfung auf Mietüberhöhung

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert auch den Vergleichsmaßstab für die Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz). Eine Mietüberhöhung liegt vor, wenn eine Vermieterin / ein Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen auf dem Markt ausnutzt und ursächlich deshalb eine Nettokaltmiete von mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Erläuterungen

Baujahr

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Auch für nachträgliche Aus- und Anbauten in oder an bestehenden Gebäuden gilt als Baujahr der Wohnung das Jahr der Bezugsfertigkeit.

Wohnfläche

Die Wohnfläche von Wohnungen wird in der Regel gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003) bestimmt. Bei Mietverträgen, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, ist für die Wohnflächenberechnung unter Umständen noch die Zweite Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 anzuwenden. Die folgenden Schilderungen beziehen sich auf die Flächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung.

Berücksichtigt werden die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung, nicht berücksichtigt die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Für die Flächenberechnung werden die „lichten" Entfernungen zwischen den Vorderkanten der Bauteile (also z.B. der Mauer inklusive aufgetragenem Putz) ermittelt. Ist die lichte Höhe eines Raums oder Raumteils zwei Meter oder höher, wird die Fläche darunter in vollem Umfang zur Wohnfläche gezählt. Bei Raumteilen mit lichten Höhen von einem bis unter zwei Metern (z.B. bei Flächen unter einer Dachschräge), werden Flächen nur zur Hälfte angerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten werden in der Regel zu einem Viertel zur Wohnfläche gerechnet. Bei besonderer Qualität können diese Grundflächen auch mit bis zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen. Wenn ein Wintergarten oder ein Raum mit einem Schwimmbad beheizbar sind, wird ihre gesamte Grundfläche zur Wohnfläche gezählt. Ansonsten nur zur Hälfte.

Daneben gibt es noch Sonderregelungen für Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, Treppen, Treppenabsätze, Türnischen, Fenster- und Wandnischen, auf die an dieser Stelle aber nicht näher eingegangen wird.

§ Rechtsquelle: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möblierungszuschläge abgerechnet, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden.

Für den Abzug der Betriebskosten von der Mietzahlung müssen die tatsächlichen Kosten aus Belegen ermittelt werden. Ein Gesamtüberblick über die Arten von Betriebskosten ist der Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu entnehmen.

Die Höhe der Zuschläge für die Überlassung von Küchenausstattung und die Möblierung müssen dem Einzelfall angemessen ermittelt werden.

§ Rechtsquellen: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003, Urteil des BGH v. 12.07.2006 - VIII ZR 215105 (Ansatz der tatsächlich anfallenden Betriebskosten).

Impressum

Gemeinde Oberstenfeld
Bürgermeister Markus Kleemann
Großbottwarer Straße 20
71720 Oberstenfeld

Telefon: 07062 / 261-0
E-Mail: info@oberstenfeld.de

Bildnachweis

© Gemeinde Oberstenfeld
© alexmillos/130351181/shutterstock.com

Urheberrecht

Copyright © 2022 Gemeinde Oberstenfeld. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Oberstenfeld. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.