

Mietspiegel Urbach

2021







Inhalt

Vorwort	5
Allgemeine Hinweise	7
Funktion und Anwendung des Mietspiegels	7
Einfacher Mietspiegel	7
Ortsübliche Vergleichsmiete	7
Geltungsbereich	7
Gültigkeitszeitraum	7
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	16
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	16
Kappungsgrenze	16
Prüfung auf Mietüberhöhung	16
Definitionen	17
Baujahr	17
Wohnfläche	17
Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	17
Impressum	19
Bildnachweis	19



RATHAUS



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde Urbach hat ca. 8.900 Einwohner und liegt im Remstal ca. 4 km östlich von Schorndorf im Rems-Murr-Kreis. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die 4-spurige Bundesstraße 29 (Stuttgart – Schwäbisch Gmünd), ebenso verfügt Urbach über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch einen Regionalbahnhaltelpunkt und die Anbindung an die S-Bahn (S2) mit entsprechend getaktetem Busverkehr. Urbach ist daher als zentraler Wohnort sehr beliebt und entsprechend begehrt ist auch der Wohnungsmarkt in Urbach.

Die Frage nach einer angemessenen Miethöhe stellt sich daher sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Vermieterinnen und Vermieter gleichermaßen.

Ich freue mich, dass wir mit dem nun vorliegenden Mietspiegel der Gemeinde Urbach dazu beitragen können, den Wohnungsmarkt transparenter zu machen und sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter eine verlässliche Grundlage und Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnungen zu geben.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund Waiblingen e. V. und dem Haus & Grund Schorndorf e.V. im Rahmen eines Kooperationsprojektes mit der Stadt Welzheim, der Gemeinde Plüderhausen und der Gemeinde Rudersberg aufgestellt. Die Miethöhen wurden mithilfe einer statistisch fundierten Preisabstandsmessung an das örtliche Mietpreisniveau der Gemeinde Urbach angepasst.

Dieser Mietspiegel informiert somit zuverlässig und transparent über die „ortsübliche“ Vergleichsmiete in Urbach und trägt so dazu bei, dass sich die Mietparteien leichter auf eine angemessene Miethöhe einigen können.

Allen an dem Projekt und der Entstehung des Mietspiegels Beteiligten danke ich herzlich.

Ihre

Martina Fehrlen
Bürgermeisterin

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Urbach 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. 16)

Einfacher Mietspiegel

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

- DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V. und
- Haus & Grund Schorndorf e.V.

Die sich bei Wohnungen unterschiedlicher Fläche, Ausstattung, Wohnlage und unterschiedlichen Baujahrs zeigenden Preisdifferenzen wurden aus Preisstrukturanalysen abgeleitet und das Preisniveau im Mietspiegel durch Preisabstandsmessungen im regionalen Kontext festgestellt. Diese Analysen erfolgten auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2014 bis 2020 und wurden von Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart vorgenommen. Sowohl das Preisniveau als auch die Preisstrukturen in diesem Mietspiegel sind statistisch fundiert.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im „freien“ Wohnungsmarkt für Wohnraum in Urbach von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der

energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Abs. 2 BGB). Für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich sind nur Mietverhältnisse, bei denen die Nettokaltmiete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist.

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um 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. 17).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis Juni 2021 gebaut wurden, angewandt werden. Er gilt nicht für:

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

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Urbach kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder über 160 m²

nicht zuverlässig festgestellt werden. 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 gilt vom 1.8.2021 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, ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungs-

merkmalen 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. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.



Beratung

Beratung für ihre Mitglieder bieten:

Haus & Grund Schorndorf e.V.	DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.
Archivstraße 17 73614 Schorndorf Telefon: 07181-22122 E-Mail: kanzlei@klingerpartner.de Internet: www.hausundgrund.de/verein/haus-grund-schorndorf-ev	Fronackerstr. 12 71332 Waiblingen Telefon: 07151/15758 E-Mail: info@dmb-mieterverein-waiblingen.de Internet: www.dmb-mieterverein-waiblingen.de Außenstelle Schorndorf: Schlichtener Straße 10 73614 Schorndorf Telefon: 07181-69801 Beratungszeit: Donnerstag 16 bis 19 Uhr

Kontaktadresse bei der Gemeindeverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Gemeinde Urbach	Sprechzeiten
Finanzverwaltung/Liegenschaften – Raum 203 Konrad-Hornschuch-Straße 12 73660 Urbach Telefon: 07181-8007-25 E-Mail: liegenschaften@urbach.de Internet: www.urbach.de	Vormittags: Di, Do, Fr: 8 bis 12 Uhr Nachmittags: Mo: 14 bis 19 Uhr

Der Mietspiegel liegt in der Finanzverwaltung (Rathaus, Konrad-Hornschuch-Straße 12) aus und ist dort kostenlos erhältlich.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter www.mietspiegel-urbach.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.



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:	<input type="text"/>				
Baujahr der Wohnung:	<input type="text"/>				
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.					
Basismiete gemäß der Tabelle 1:	<input type="text"/>	€/m ²	←	A	
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)					
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:	<input type="text"/>	Punkte	←	B	
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:	<input type="text"/>		←	C	
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:					
Berechnen Sie:	A x C / 100	<input type="text"/>	€/m ²	←	D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:					
<i>Spannen-Untergrenze</i>					
Berechnen Sie:	D x 0,87	<input type="text"/>	€/m ²	←	E
<i>Spannen-Obergrenze</i>					
Berechnen Sie:	D x 1,13	<input type="text"/>	€/m ²	←	F

Ergebnis-Zusammenfassung:		
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² (netto, kalt):		
<input type="text"/> E	<input type="text"/> D	<input type="text"/> F
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze
Durch Multiplikation dieser Werte mit der Wohnfläche der Wohnung ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete in € (netto, kalt) von:		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

Tabelle 1: Basismiete

Die Basismiete wird der folgenden Tabelle entnommen und später im Rechenschema unter **A** eingetragen. Ausgewählt wird das Tabellenfeld, bei dem im Zeilentitel die zur Wohn-

fläche der Wohnung passende Wohnflächenkategorie und in der Spaltenüberschrift die zum Baujahr der Wohnung passende Baujahreskategorie steht.

Tabelle 1.1: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre bis 2006)

Wohnfläche	Baujahre						
	bis 1966	1967 - 1974	1975 - 1982	1983- 1990	1991 - 1998	1999 - 2002	2003 - 2006
30 bis unter 31 m ²	8,59	8,88	9,18	9,41	9,48	9,62	9,79
31 bis unter 32 m ²	8,42	8,71	9,01	9,24	9,31	9,45	9,61
32 bis unter 33 m ²	8,29	8,57	8,86	9,08	9,15	9,29	9,45
33 bis unter 34 m ²	8,17	8,44	8,73	8,95	9,02	9,16	9,32
34 bis unter 35 m ²	8,07	8,34	8,62	8,84	8,91	9,05	9,22
35 bis unter 38 m ²	7,93	8,20	8,48	8,69	8,76	8,91	9,08
38 bis unter 41 m ²	7,77	8,03	8,30	8,51	8,58	8,73	8,90
41 bis unter 44 m ²	7,61	7,87	8,14	8,34	8,41	8,56	8,73
44 bis unter 47 m ²	7,49	7,74	8,01	8,21	8,28	8,43	8,60
47 bis unter 50 m ²	7,40	7,65	7,91	8,11	8,18	8,33	8,49
50 bis unter 53 m ²	7,31	7,56	7,81	8,01	8,08	8,23	8,39
53 bis unter 56 m ²	7,23	7,47	7,72	7,92	7,99	8,14	8,30
56 bis unter 60 m ²	7,13	7,38	7,63	7,83	7,90	8,05	8,21
60 bis unter 65 m ²	7,05	7,29	7,54	7,73	7,81	7,96	8,13
65 bis unter 70 m ²	7,00	7,23	7,48	7,67	7,75	7,90	8,06
70 bis unter 80 m ²	6,95	7,19	7,43	7,62	7,70	7,85	8,02
80 bis unter 100 m ²	6,89	7,12	7,36	7,55	7,63	7,78	7,95
100 bis unter 160 m ²	6,85	7,08	7,32	7,51	7,59	7,74	7,91

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2007)

Wohnfläche	Baujahre					
	2007 - 2010	2011 - 2014	2015 - 2016	2017 - 2018	2019	2020 - 6/2021
30 bis unter 31 m ²	10,01	10,40	10,72	10,99	11,21	11,35
31 bis unter 32 m ²	9,83	10,22	10,54	10,81	11,03	11,17
32 bis unter 33 m ²	9,67	10,06	10,38	10,65	10,87	11,02
33 bis unter 34 m ²	9,54	9,93	10,25	10,52	10,74	10,89
34 bis unter 35 m ²	9,44	9,83	10,15	10,42	10,63	10,78
35 bis unter 38 m ²	9,29	9,68	10,00	10,26	10,48	10,63
38 bis unter 41 m ²	9,11	9,50	9,82	10,08	10,30	10,45
41 bis unter 44 m ²	8,95	9,33	9,65	9,91	10,13	10,28
44 bis unter 47 m ²	8,82	9,20	9,52	9,79	10,00	10,15
47 bis unter 50 m ²	8,71	9,09	9,41	9,68	9,90	10,05
50 bis unter 53 m ²	8,61	8,99	9,31	9,58	9,80	9,95
53 bis unter 56 m ²	8,52	8,90	9,22	9,49	9,71	9,86
56 bis unter 60 m ²	8,43	8,81	9,13	9,40	9,62	9,76
60 bis unter 65 m ²	8,34	8,72	9,04	9,31	9,53	9,67
65 bis unter 70 m ²	8,27	8,64	8,97	9,24	9,46	9,61
70 bis unter 80 m ²	8,23	8,60	8,93	9,20	9,41	9,56
80 bis unter 100 m ²	8,16	8,53	8,86	9,12	9,34	9,49
100 bis unter 160 m ²	8,12	8,49	8,82	9,08	9,30	9,45

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 mietenkende Effekte haben. Für jedes der Merkmale gibt es einen Punktwert, der positiv oder negativ sein kann. Am Ende werden die Punktzahlen für die Merkmale, die die Wohnung aufweist, zusammen gezählt und die Gesamtpunktzahl unter **B** in das Rechenschema eingetragen. Die Gesamtpunktzahl kann positiv, 0, oder negativ sein.

Nur von Vermieterinnen/Vermietern gestellte Ausstattungselemente können bei der Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt werden. 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 jüngem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

		mietenkend: ↘	mietsteigernd: ↗	Punkte
Hauptsächliche Heizungsart				
Einzelöfen, Kachelöfen		↘		-5
Elektrospeicherheizung		↘		-5
Elektrofußbodenheizung		↘		-5
Etagenheizung		→		0
Zentralheizung		→		0
Fußbodenheizung (wassergeführt)		↗		2
Überwiegender Bodenbelag				
kein Bodenbelag gestellt (Selbsteinbau MieterInnen)		↘		-4
PVC- oder Dielenboden		↘		-2
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden		→		0
Laminat		↗		1
Parkett, Natursteinboden, Vinyl		↗		2
Sanitärausstattung				
Einfache Sanitärausstattung		↘		-2
Standardausstattung		→		0
Gehobene Sanitärausstattung		↗		2
Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:				
<ul style="list-style-type: none"> • 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung • 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardausstattung • 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung 				
Badewanne (getrennte) Dusche ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	Einhandmischer (Mischbatterie) Bidet (Sitzwaschbecken) Urinal Handtuchwärmer Fußbodenheizung im Bad	wirksame Entlüftung geflister Fußboden geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)		
Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.				

		Übertrag:	
		Punkte	
mietenkend: 🏠 mietsteigernd: 🏠			
Küchenraum			
Kochnische	🏠	-3	
Offene Küche	🏠	3	
Sonstige Küchenräume	🏠	0	
Sonstige Merkmale			
Leitungen (Strom, Wasser oder Gas) liegen auf Putz	🏠	-8	
Einfachverglasung / Verbund- oder Kastenfenster	🏠	-5	
Wohnungseingang liegt unter der Straßenebene / Tiefparterre	🏠	-3	
Wohnung liegt im Erdgeschoss, der Wohn-/Schlafbereich ist von der Straße einsehbar (Merkmal kann nicht für Einfamilienhäuser angewandt werden)	🏠	-3	
Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse	🏠	-2	
Keine Gegensprechanlage	🏠	-1	
Waschküche im Gebäude	🏠	1	
Aufzug im Gebäude (außerhalb von Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	🏠	1	
Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	🏠	1	
Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	🏠	2	
Gästebad / zweites Bad in der Wohnung	🏠	2	
Garten- / Gartenanteil (direkt von der Wohnung aus zugänglich, gut nutzbar)	🏠	2	
Sanierungen / Modernisierung der Ausstattung			
Fußboden wurde 2000 oder früher verlegt	🏠	-2	
Fußboden wurde 2015 oder später verlegt*	🏠	1	
Modernisierung der Heizungsanlage 2009 oder später**	🏠	1	
Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert***	🏠	2	
Sanitärausstattung wurde 2009 oder später modernisiert**	🏠	2	
Nachträgl. energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später****	🏠	3	
Verkehrsbelastung / Lage im Gewerbegebiet			
Keine/niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr)	🏠	0	
Mäßige Belastung (auch Durchgangsverkehr)	🏠	-3	
Starke Belastung (starker Durchgangsverkehr)	🏠	-6	
Wohnung liegt in einem Gewerbegebiet	🏠	-4	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei B eintragen)			

* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2014 möglich.

** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2008 möglich.

*** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 2002 möglich.

**** Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 möglich.

Weiterführende Hinweise

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei einer „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB). Vermieterinnen/Vermieter müssen im Mieterhöhungsverlangen die dem Mietspiegel zu entnehmenden Angaben zur Wohnung ihren Mieterinnen/Mieter mitteilen. Neben der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete müssen 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 Urbach 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 www.mietspiegel-urbach.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt in der Finanzverwaltung (Rathaus, Konrad-Hornschuch-Straße 12) aus und ist dort kostenlos erhältlich.

§ Rechtsquellen: § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), § 558a BGB (Form und Begründung der Mieterhöhung), § 558a Absatz 3 (Pflicht des Vermieters, die Angaben zur Wohnung im Mietspiegel im Mieterhöhungsverlangen mitzuteilen), Bundesgerichtshof, Beschluss vom 31.08.2010 AZ: VIII ZR 231/09 (keine Pflicht zur Beilage des Mietspiegels).

Kappungsgrenze

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 Vertragsabschluss 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.

Definitionen

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 Bezugfertigkeit.

Wohnfläche

Wenn im Mietvertrag nichts anderes vorgesehen ist, ist die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 zu ermitteln. Berücksichtigt werden dabei die Flächen sämtlicher Räume innerhalb der Wohnung. Nicht berücksichtigt werden die Flächen von Räumen außerhalb der Wohnung: Abstellräume (im Keller oder unter dem Dach), Heizungsräume, Waschküchen, Trockenräume, Garagen.

Bei der Flächenmessung werden die Entfernungen zwischen (unverputzten) Maueroberflächen ermittelt („lichte“ Entfernungen). 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 - WoFIV) vom 25.11.2003.

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Werden mit der Mietzahlung Neben- / Betriebskosten, Küchen-, Stellplatzmieten und Möbliierungszuschläge 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 Möbliierung 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 Urbach
Konrad-Hornschuch-Straße 12
73660 Urbach
Telefon: 07181/8007-0
E-Mail: info@urbach.de

Bildnachweis

© Gemeinde Urbach

Gestaltung

Wolfgang Werner | Wolfking Media
E-Mail: wolfking-media@gmx.de

Urheberrecht

Copyright © 2021 Gemeinde Urbach.
Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gemeinde Urbach. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

