

## MIETSPIEGEL 1995

Das städtische Liegenschafts- und Rechtsamt hat anhand einer repräsentativen Stichprobenerhebung im Jahr 1994 das Mietniveau ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, daß das Mietpreisgefüge mit dem von Ludwigsburg vergleichbar ist. Insoweit hat der Gemeinderat am 13.12.1994 beschlossen, den Ludwigsburger Mietspiegel für Bietigheim-Bissingen zu übernehmen. Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen in Bietigheim-Bissingen wieder. Er ist nicht anwendbar für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen), Appartements (Definition unter dem Tabellenteil), Einfamilienhäuser, Komfortwohnungen mit repräsentativer Ausstattung, Werks- und Dienstwohnungen und möblierte Zimmer.

### Vergleichsmiete

Nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe - MHG - vom 18.12. 1974 (BGBl. S. 3603), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.1993 (BGBl. I S. 1257), kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete (von Erhöhungen wegen baulicher Änderung oder Erhöhungen der Betriebs- oder Kapitalkosten abgesehen) seit einem Jahr unverändert ist,
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 3 Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenumlagen abgesehen) geändert worden sind (Vergleichsmiete), und
3. der Mietzins für Wohnraum, der nach dem 01.01.1981 fertiggestellt worden ist, sich innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren (von Erhöhungen wegen baulicher Änderung oder Erhöhungen der Betriebs- oder Kapitalkosten abgesehen) nicht um mehr als 30 Prozent erhöht. Bei Wohnraum, der vor dem 01.01.1981 fertiggestellt wurde, beträgt die Kappungsgrenze 20 Prozent, wenn dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen vor dem 01.01.1998 zugeht und der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt.

Das Verlangen der Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des vergleichbaren Entgelts ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und kann

- \* insbesondere anhand von Mietspiegeln,
- \* durch Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen oder
- \* durch Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist beim Amtsgericht Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben.

### Wirksamwerden der Mieterhöhung

Hat der Mieter der Mieterhöhung 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 preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten, 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 Begründungsalternativen, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Die Vereinbarungsfreiheit endet jedoch dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird. Wichtig ist der Teil der Miete, der infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots die üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen, die in den vergangenen drei Jahren vereinbart oder (von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen) geändert wurden, nicht unwesentlich übersteigt (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz in Verbindung mit § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches). Dies gilt auch bei der Neuvermietung freigewordener Wohnungen.

### **Nettomieten**

Der Mietspiegel enthält Nettomieten, d.h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). In diesen Beträgen sind die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Kosten der Heizung, der Warmwasserversorgung, der Müllabfuhr, der Grundsteuer, der Gebäudeversicherung, des Schornsteinfegers, des Aufzuges, 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.

Möbliert vermietete Wohnungen sind nicht

erfaßt. Hier ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag nach dem Wert der Möblierung 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 bis zu drei verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in drei verschiedenen Wohnlagen und fünf Baualtersgruppen. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung 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:*

Besonders dichte Bebauung, Baugebiete mit gemischter Nutzung, außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase, Rauch, Verkehr, sowie starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung.

#### *Mittlere Wohnlage:*

Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile, auch bei größeren Entfernungen zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen. Sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung.

#### *Gute Wohnlage:*

Wohnlagen in aufgelockerter Bebauung, besonders ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr, ausreichend Grünflächen oder in durchgrüntem, durch Gärten aufgelockerten Straßen mit guter Verkehrsanbindung zum Zentrum.

## **Ausstattungsmerkmale**

### *Einfache Ausstattung:*

Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich- / Parkett-Fußböden sowie ohne Doppelfenster; Küche / Bad (Dusche) ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen überwiegend 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. 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 Parkett-Fußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelt, die Versorgungsleitungen unter Putz, Doppelfenster, guter Schnitt. Die Wohnungen entsprechen neuesten Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum.

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

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

## **Weitere Auskünfte über den Mietspiegel und zum Mietrecht geben:**

\* das städtische Liegenschafts- und Rechtsamt

Marktplatz 9 (Arkadengebäude)  
74321 Bietigheim-Bissingen

Sprechzeiten:

Montag - Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr

Montags von 14.00 - 16.00 Uhr

Donnerstags von 16.00 - 18.00 Uhr

Telefon: 0 71 42 - 7 42 38

\* der Haus- und Grundeigentümergebiet Bietigheim-Bissingen

Stuttgarter Straße 56

74321 Bietigheim-Bissingen

Telefon: 0 71 42 - 95 47 30

\* der Mieterverein für Stadt und Kreis Ludwigsburg

Rosenackerweg 34

71634 Ludwigsburg

Telefon: 0 71 41 - 37 82 23

\* der Deutsche Mieterbund Mietervereinigung Ludwigsburg und Umgebung e.V.

Asperger Straße 43

71634 Ludwigsburg

Telefon: 0 71 41 - 92 80 71

**Das städtische Liegenschafts- und Rechtsamt kann nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietrecht geben.**

**Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung oder Rechtsvertretung kann vom Liegenschafts- und Rechtsamt nicht übernommen werden.**

**Die Interessenverbände werden nur für Mitglieder tätig.**

## Ortsübliche monatliche Vergleichsmieten in DM/qm für Wohnungen

Altbau bis 20.06.1948							
Lage	Größe	einfache Ausstattung		mittlere Ausstattung		gute Ausstattung	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
ein- fache	40 - 60 qm	6,55	5,75 - 7,35	7,75	6,85 - 8,65	8,85	7,95 - 9,75
	61 - 90 qm	5,60	4,85 - 6,35	6,75	5,95 - 7,55	7,85	7,00 - 8,70
	über 90 qm	5,20	4,50 - 5,90	6,30	5,50 - 7,10	7,40	6,60 - 8,20
mitt- lere	40 - 60 qm	6,85	6,00 - 7,70	8,00	7,15 - 8,85	9,15	8,25 - 10,05
	61 - 90 qm	5,95	5,25 - 6,65	7,00	6,25 - 7,75	8,15	7,40 - 8,90
	über 90 qm	5,50	4,85 - 6,15	6,60	5,85 - 7,35	7,75	6,95 - 8,55
gute	40 - 60 qm	7,30	6,45 - 8,15	8,45	7,60 - 9,30	9,55	8,70 - 10,40
	61 - 90 qm	6,30	5,55 - 7,05	7,40	6,60 - 8,20	8,55	7,75 - 9,35
	über 90 qm	5,95	5,25 - 6,65	7,00	6,25 - 7,75	8,15	7,40 - 8,90
Neubau vom 21.06.1948 - 31.12.1968							
Lage	Größe	einfache Ausstattung		mittlere Ausstattung		gute Ausstattung	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
ein- fache	40 - 60 qm	7,50	6,60 - 8,40	8,60	7,70 - 9,50	9,70	8,85 - 10,55
	61 - 90 qm	6,55	5,80 - 7,30	7,60	6,75 - 8,45	8,70	7,80 - 9,60
	über 90 qm	6,10	5,40 - 6,80	7,25	6,45 - 8,05	8,25	7,35 - 9,15
mitt- lere	40 - 60 qm	7,75	6,90 - 8,60	8,70	7,85 - 9,55	9,90	9,00 - 10,80
	61 - 90 qm	6,80	6,05 - 7,55	7,75	7,00 - 8,50	9,00	8,20 - 9,80
	über 90 qm	6,45	5,75 - 7,15	7,35	6,60 - 8,10	8,60	7,80 - 9,40
gute	40 - 60 qm	7,95	7,15 - 8,75	8,85	7,95 - 9,75	10,10	9,25 - 10,95
	61 - 90 qm	6,90	6,10 - 7,70	7,95	7,15 - 8,75	9,10	8,25 - 9,95
	über 90 qm	6,55	5,75 - 7,35	7,50	6,65 - 8,35	8,70	7,90 - 9,50
		1969 - 1975		1976 - 1987		ab 1988	
Lage	Größe	gute Ausstattung		gute Ausstattung		gute Ausstattung	
		Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
ein- fache	40 - 60 qm	11,00	10,05 - 11,95	11,95	11,00 - 12,90	15,05	14,05 - 16,05
	61 - 90 qm	10,10	9,20 - 11,00	11,05	10,10 - 12,00	13,95	13,00 - 14,90
	über 90 qm	9,70	8,80 - 10,60	10,65	9,65 - 11,65	13,50	12,50 - 14,50
mitt- lere	40 - 60 qm	11,30	10,35 - 12,25	12,25	11,35 - 13,15	15,45	14,55 - 16,35
	61 - 90 qm	10,30	9,45 - 11,15	11,30	10,45 - 12,15	14,40	13,70 - 15,10
	über 90 qm	9,95	9,05 - 10,85	10,95	10,05 - 11,85	13,85	12,95 - 14,75
gute	40 - 60 qm	11,40	10,50 - 12,30	12,35	11,45 - 13,25	15,55	14,65 - 16,45
	61 - 90 qm	10,50	9,70 - 11,30	11,45	10,60 - 12,30	14,50	13,65 - 15,35
	über 90 qm	10,10	9,25 - 10,95	11,05	10,20 - 11,90	13,95	13,10 - 14,80

Die Mieten für Kleinwohnungen unter 40 qm Wohnfläche können über dem jeweiligen Tabellenwert liegen. Der Zuschlag beträgt 2,5% bei 39 qm Wohnfläche und erhöht sich um jeweils 2,5 Prozentpunkte (5% bei 38 qm, 7,5% bei 37 qm usw.).  
Für Appartements findet der Mietspiegel keine Anwendung.

Unter einem Appartement ist eine abgeschlossene, nach 1960, 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 erforderlich. Von sonst üblichen Nebenpflichten wie Kehrwoche, Schneeräumen usw. ist der Mieter eines Appartements befreit. Diese sind als Service- bzw. Dienstleistungen durch den Vermieter zu erbringen oder zu veranlassen.