



Stadt Bietigheim-Bissingen

MIETSPIEGEL 2003

(Stand Juli 2003)

Das städtische Liegenschafts- und Rechtsamt hat anhand einer repräsentativen Stichprobenerhebung im Jahr 2003 das Mietniveau ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass das Mietpreisgefüge mit dem von Ludwigsburg vergleichbar ist. Insoweit hat der Gemeinderat am 27.01.2004 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, Einfamilienhäuser, Komfortwohnungen mit repräsentativer Ausstattung, Werks- und Dienstwohnungen und möblierte Zimmer.

Vergleichsmiete - Mieterhöhung

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn, die folgenden Voraussetzungen alle vorliegen:

1. Die Miete ist in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert.
2. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.
3. Die Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kapungsgrenze). Mieterhöhungen wegen baulicher Änderungen oder der Erhöhung der Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter gegenüber in Textform zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB),
- eine Auskunft aus einer Mieterdatenbank im Sinne von § 558e BGB,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für mindestens drei vergleichbare Wohnungen

Zur Begründung einer Mieterhöhung mit dem Mietspiegel genügt es, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietspiegelspanne liegt.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Verlangens.

Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Wirksamwerden der Mieterhöhung

Hat der Mieter der Mieterhöhung zugestimmt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gelten abweichende Vorschriften.

Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel nach § 558c BGB ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte in der Stadt Bietigheim-Bissingen.

Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen, um Streitigkeiten, die sich aus Unkenntnis des örtlichen Mietniveaus 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, sobald eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Nettomieten

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten sind Nettomieten, in denen die ortsüblichen Betriebskosten **nicht** enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für die Instandhaltung. Die Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen werden üblicherweise nach vertraglicher Vereinbarung von den Mietern übernommen.

Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere:

- Heizung
- Warmwasserversorgung
- Müllabfuhr
- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Schornsteinfeger
- Aufzug
- Gemeinschaftsantenne, Kabel- oder Satellitenanschluss
- Strom für Gemeinschaftsanlagen
- Hausmeister
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Entwässerung

Soweit Betriebskosten in der vereinbarten Miete enthalten sind, können sie der Mietspiegelmiete hinzugerechnet werden.

Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit 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 Tabelle sind Mietspannen angegeben, um die Besonderheiten der einzelnen Wohnungen Rechnung tragen zu können. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede in der entsprechenden Gruppe, nicht erfasste Qualitätsmerkmale der Wohnung

(z. B. Lage der Wohnung im Haus), den unterschiedlichen Umfang von Modernisierungen und von der ortsüblichen Vertragsgestaltung abweichende Regelungen aus.

Liegt eine Wohnung nach dem Baualter oder nach der Größe an der Grenze zweier Gruppen, so kann der Mietwert zusammen mit dem entsprechenden Wert der Nachbargruppe gebildet werden (Interpolation).

Für die Baualtersgruppe ab Juli 2002 liegen noch keine Werte vor. Der Mietspiegel weist für diese Wohnungen daher keine Vergleichsmieten 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.

Erläuterung

"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.

Informationen zum Mietrecht

Können auf der Homepage des Bundesministeriums der Justiz unter www.bmj.bund.de abgerufen werden.

Informationen zum Mietspiegel

enthält die Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“, die auf der Homepage des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen unter www.bmvbw.de abgerufen werden kann.

Auskünfte über den Mietspiegel geben:

* das städtische Liegenschafts- und Rechtsamt

Marktplatz 9 (Arkadengebäude)
74321 Bietigheim-Bissingen

Sprechzeiten:

Montag - Freitag	8.30 - 12.00 Uhr
Montag - Mittwoch	14.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 - 19.00 Uhr

Telefon: 0 71 42 - 74-230

* der Haus- und Grundeigentümergebiet Bietigheim-Bissingen u. Umgebung e.V.
Stuttgarter Straße 56
74321 Bietigheim-Bissingen

Telefon: 0 71 42 - 95470

* der Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.
Asperger Str. 19
71634 Ludwigsburg

Telefon: 0 71 41 - 92 80 71

* der Mieterverein Ludwigsburg
Danziger Str. 58
71638 Ludwigsburg

Telefon: 0 71 41 – 37 82 23

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 €/qm für Wohnungen

Baujahr bis 1948										
Lage	Größe	einfache Ausstattung			mittlere Ausstattung			gute Ausstattung		
		Mittelwert /	Spanne		Mittelwert /	Spanne		Mittelwert /	Spanne	
ein-fache	40 - 60 qm	4,35	3,85 -	4,85	5,15	4,60 -	5,70	6,15	5,60 -	6,70
	61 - 90 qm	3,70	3,25 -	4,15	4,50	4,05 -	4,95	5,50	5,00 -	6,00
	über 90 qm	3,45	3,05 -	3,85	4,45	4,20 -	4,70	5,15	4,65 -	5,65
mitt-lere	40 - 60 qm	4,55	4,05 -	5,05	5,30	4,80 -	5,80	6,30	5,75 -	6,85
	61 - 90 qm	3,95	3,55 -	4,35	4,65	4,20 -	5,10	5,65	5,20 -	6,10
	über 90 qm	3,65	3,25 -	4,05	4,40	3,95 -	4,85	5,40	4,95 -	5,85
gute	40 - 60 qm	4,85	4,35 -	5,35	5,65	5,15 -	6,15	6,65	6,15 -	7,15
	61 - 90 qm	4,20	3,75 -	4,65	4,95	4,50 -	5,40	5,95	5,50 -	6,40
	über 90 qm	3,95	3,55 -	4,35	4,65	4,20 -	5,10	5,70	5,25 -	6,15
Baujahr 1949 - 1968							Baujahr 1969 - 1975			
Lage	Größe	mittlere Ausstattung			gute Ausstattung			gute Ausstattung		
		Mittelwert /	Spanne		Mittelwert /	Spanne		Mittelwert /	Spanne	
ein-fache	40 - 60 qm	5,65	5,15 -	6,15	6,15	5,65 -	6,65	6,35	5,85 -	6,85
	61 - 90 qm	5,00	4,55 -	5,45	5,55	5,05 -	6,05	5,85	5,40 -	6,30
	über 90 qm	4,75	4,30 -	5,20	5,25	4,75 -	5,75	5,60	5,15 -	6,05
mitt-lere	40 - 60 qm	5,70	5,20 -	6,20	6,30	5,80 -	6,80	6,55	6,05 -	7,05
	61 - 90 qm	5,05	4,60 -	5,50	5,70	5,25 -	6,15	5,95	5,50 -	6,40
	über 90 qm	4,80	4,35 -	5,25	5,45	5,00 -	5,90	5,75	5,25 -	6,25
gute	40 - 60 qm	5,75	5,20 -	6,30	6,40	5,90 -	6,90	6,55	6,05 -	7,05
	61 - 90 qm	5,20	4,75 -	5,65	5,80	5,30 -	6,30	6,05	5,60 -	6,50
	über 90 qm	4,95	4,50 -	5,40	5,55	5,10 -	6,00	5,85	5,40 -	6,30
Baujahr 1976 - 1987							Baujahr 1988 - 2002			
Lage	Größe	gute Ausstattung			gute Ausstattung					
		Mittelwert /	Spanne		Mittelwert /	Spanne				
ein-fache	40 - 60 qm	6,70	6,15 -	7,25	7,85	6,85 -	8,85			
	61 - 90 qm	6,20	5,65 -	6,75	7,30	6,30 -	8,30			
	über 90 qm	5,95	5,45 -	6,45	7,05	6,05 -	8,05			
mitt-lere	40 - 60 qm	6,85	6,35 -	7,35	8,05	7,10 -	9,00			
	61 - 90 qm	6,35	5,85 -	6,85	7,50	6,65 -	8,35			
	über 90 qm	6,15	5,65 -	6,65	7,25	6,25 -	8,25			
gute	40 - 60 qm	6,95	6,45 -	7,45	8,10	7,15 -	9,05			
	61 - 90 qm	6,40	5,95 -	6,85	7,55	6,60 -	8,50			
	über 90 qm	6,20	5,75 -	6,65	7,30	6,35 -	8,25			

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.