Stadt Bietigheim-Bissingen

Mietspiegel Bietigheim-Bissingen

2018

Inhalt

Allgemeine Hinweise **5**

Funktion und Anwendung des Mietspiegels 5

Einfacher Mietspiegel 5

Ortsübliche Vergleichsmiete 5

Geltungsbereich 5

Gültigkeitszeitraum 6

Mietpreisspannen 6

Beratung 7

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete **9**

Rechenschema 9

Tabelle 1: Basismiete 10

Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts
für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) 12

Weiterführende Hinweise **15**

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 15

Kappungsgrenze und Fristen 15

Mietpreisbremse 15

Staffel-/Indexmietverträge 16

Prüfung auf Mietüberhöhung 16

Definitionen **17**

Baujahr 17

Wohnfläche 17

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 17

Impressum 19

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Bietigheim-Bissingen 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 Ermittlung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d BGB)
- der Prüfung einer Mietüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

(zu weiterführenden Informationen siehe S. 15)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß 558c BGB ist von der Stadt Bietigheim-Bissingen anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch den:

- DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.,
- Haus- und Grundeigentümerverein Bietigheim-Bissingen und Umgebung e.V.,
- 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 Bietigheim-Bissingen wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Ludwigsburg und Bietigheim-Bissingen festgelegt. Diese Preisabstandsmessung erfolgte auf Basis von Wohnungsinseraten der Jahre 2013 bis 2016. 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.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete

- für Wohnraum im „freien“ Wohnungsmarkt in Bietigheim-Bissingen 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, Stellpatz- 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 zum 6.3.2018 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 Bietigheim-Bissingen wird die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 oder 150 m² 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 2018 gilt vom 7.3.2018 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:

Haus- und Grundeigentümerverein Bietigheim-Bissingen und Umgebung e.V.	**DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.**
Borsigstraße 4 74321 Bietigheim-Bissingen Telefon (07142) 547-30 info@hausundgrund-bibi.de www.hausundgrund-bibi.de	Asperger Straße 19 71634 Ludwigsburg Telefon (0 71 41) 92 80 71 info@mieterbund-ludwigsburg.de www.mieterbund-ludwigsburg.de
Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V.	
Hospitalstraße 9 71634 Ludwigsburg Telefon (0 71 41) 92 58 99 info@hausundgrund-ludwigsburg.de www.hausundgrund-ludwigsburg.de	

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadt Bietigheim-Bissingen	**Sprechzeiten**
Liegenschafts- und Rechtsamt Löchgauer Straße 22 74321 Bietigheim-Bissingen Telefon: (07142) 74-230 liegen@bietigheim-bissingen.de	Montag - Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr Mo + Di: 14.00 bis 16.00 Uhr Mi: Nachmittags nach Vereinbarung Do: 14.00 bis 18.00 Uhr

Der Mietspiegel liegt beim Liegenschafts- und Rechtsamt und in der Stadtinformation aus und ist dort kostenlos erhältlich. Unter www.bietigheim-bissingen.de kann die Mietspiegel-Broschüre als PDF heruntergeladen werden.

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

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-bietigheim-bissingen.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:			m^2	
Baujahr der Wohnung:				
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 10) die Basismiete.				
Basismiete gemäß der Tabelle 1:			€/m^2	A
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 12 und 13)				
Punktwert der Wohnung gemäß Tabelle 2:			Punkte	B
Zählen Sie zu diesem Punktwert 100 hinzu:				C
Schritt 3: Ermitteln Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete:				
Berechnen Sie:	A x C / 100		€/m^2	D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:				
Spannen-Untergrenze				
Berechnen Sie:	D x 0,89		€/m^2	E
Spannen-Obergrenze				
Berechnen Sie:	D x 1,11		€/m^2	F

Ergebnis-Zusammenfassung:

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m^2 pro Monat (netto, kalt):

E	D	F
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	**Baujahre**							
	vor 1919 ☐	1919 - 1974 ☐	1975 - 1984 ☐	1985 - 1994 ☐	1995 - 2000 ☐	2001- 2005 ☐	2006 - 2010 ☐	2011 - 3/2018 ☐
☐ 25- 29	9,87	9,79	10,57	11,26	11,92	12,39	12,89	13,48
☐ 30-34	9,04	8,96	9,69	10,33	10,95	11,37	11,84	12,40
☐ 35- 39	8,42	8,34	9,03	9,64	10,21	10,63	11,08	11,61
☐ 40- 44	7,93	7,85	8,52	9,10	9,66	10,05	10,47	10,98
☐ 45- 49	7,54	7,46	8,10	8,66	9,20	9,58	9,99	10,48
☐ 50- 54	7,27	7,20	7,82	8,37	8,90	9,26	9,67	10,14
☐ 55- 59	7,13	7,05	7,67	8,21	8,72	9,09	9,48	9,94
☐ 60- 69	6,97	6,90	7,49	8,02	8,52	8,87	9,26	9,72
☐ 70- 89	6,77	6,70	7,29	7,80	8,28	8,63	9,01	9,44
☐ 90- 119	6,67	6,60	7,17	7,67	8,15	8,49	8,87	9,30
☐ 120- 149	6,71	6,64	7,22	7,71	8,21	8,55	8,91	9,35

*Hinweise:

Bei der Zuordnung einer Wohnung zu einer Wohnflächenklasse wird die Wohnfläche kaufmännisch auf volle Quadratmeter gerundet. Wenn vertraglich nicht abweichend geregelt, wird die Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt (siehe dazu S. 17).

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	↘	-15	
☐ 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 2007 verlegt wurden	↘	-4	
☐ überwiegend hochwertiger Fußboden (z.B. Naturstein, Parkett)	↗	2	
Heizung			
☐ keine vom Vermieter gestellte Heizung oder überwiegende Beheizung mit Einzelöfen	↘	-6	
☐ Fußbodenheizung	↗	3	

		Übertrag:	
AUSSTATTUNGSMERKMALE	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	**Punkte**	
Sonstige Ausstattungsmerkmale			
☐ keine Gegensprechanlage mit Türöffner in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	↘	-4	
☐ Wohnung liegt auf oder unter der Straßenebene (Merkmal nicht anwendbar für Einfamlienhäuser)	↘	-3	
☐ 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)	↘	-2	
☐ überwiegend Einfachverglasung oder Verbundfenster (aufklappbare Doppelfenster)	↘	-2	
☐ die Wohnung weist einen nachteiligen Grundriss auf (z.B. nur durch andere Zimmer aber nicht den Flur erreichbare Wohnräume)	↘	-1	
☐ ausschließlich eigengenutzter, umzäunter Garten in einem Mehrfamilienhaus	↗	1	
☐ der Wohnung zugewiesene Garage/ zugewiesener Stellplatz	↗	1	
☐ Einfamilienhaus (evtl. mit Einlieger-Wohnung, frei stehend oder gereiht)	↗	3	
☐ Maisonette-/Galeriewohnung in einem Mehrfamilienhaus (Wohnung über 2 Etagen)	↗	4	
Modernisierungen			
☐ Erneuerung des überwiegenden Teils der Fußböden 2007 oder später	↗	1	
☐ Erneuerung des überwiegenden Teils der Innentüren 2007 oder später	↗	1	
☐ zeitgemäße Erneuerung des überwiegenden Teils der Elektroinstallation 2002 oder später	↗	1	
☐ Sanitärausstattung wurde 2007 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) 2007 oder später ausgetauscht	↗	1	
☐ nachträglicher Einbau von Wärmeschutzfenstern 1996 oder später	↗	1	
☐ sonstige Modernisierungsmaßnahmen 2007 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 Durchgangsverkehrstr. (starke Verkehrsbelastung)	↘	-6	
☐ Ortsteil Bietigheim (ohne Kammgarnspinnerei)	↗	10	
☐ Ortsteil Bissingen	↗	9	
☐ Ortsteil Metterzimmern	↗	5	
☐ Ortsteil Untermberg und Kammgarnspinnerei	→	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 Stadt Bietigheim-Bissingen 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-bietigheim-bissingen.de abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt in der Stadtinformation (Hauptstr. 65) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

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).

Mietpreisbremse

Für das Stadtgebiet der Stadt Bietigheim-Bissingen gelten die Regelungen zur „Mietpreisbremse“. Deshalb darf seit dem 01.11.2015 bei Abschluss eines neuen Mietvertrags für eine Wohnung des freien Wohnungsmarkts die vereinbarte Mietzahlung (netto, kalt) die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschreiten.

Ausnahmen und Sonderregelungen: War mit dem Vormieter mindestens 12 Monate vor dem Ende des Vertragsverhältnisses eine Miethöhe vereinbart worden, die das zulässige Niveau übersteigt, kann der Vermieter/die Vermieterin die Miete des Vormieters auch im neuen Mietverhältnis verlangen.

Die Regelungen zur Mietpreisbremse finden keine Anwendung, wenn

- die zur Vermietung stehende Wohnung neu gebaut und nun erstmals vermietet wird,
- die Wohnung vor der Neuvermietung „umfassend“ modernisiert wurde.

Eine Modernisierung ist „umfassend“, wenn der Aufwand mindestens einem Drittel der Neubaukosten entspricht. Zusätzlich muss die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (Heizung, Sanitär, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation, energetische Beschaffenheit) verbessert worden sein.

Bei Modernisierungen mit geringerem Investitionsaufwand, die bis zu 3 Jahre vor dem Beginn des neuen Mietverhältnisses erfolgt sind, wird die zulässige Höchstmiete wie folgt berechnet: Man ermittelt zunächst die zulässige Höchstmiete für die Wohnung, als ob die Modernisierungen nicht erfolgt wären (Höchstgrenze = ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%). Auf diese Höchstgrenze wird dann eine Modernisierungsumlage von jährlich 11 Prozent der Investitionskosten zugeschlagen (vergleichbar einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB Absätze 1 bis 3).

§ Rechtsquellen: Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg (MietBgVO BW) vom 29.09.2015, § 556d (Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung), § 556e BGB (Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung), § 556f BGB (Ausnahmen), Gesetzesbegründung zu § 556f BGB, § 555b BGB (Modernisierungsmaßnahmen).

Staffel-/Indexmietverträge

Auch im Falle von Staffel-/Indexmietverträgen muss seit dem 01.11.2015 die Mietobergrenze gemäß Mietpreisbremse (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10%) zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eingehalten werden (zu Ausnahmen siehe oben). Bei Staffelmietverträgen muss während der Vertragslaufzeit zu allen Zeitpunkten, an dem die erste Miete der nächsten Mietstaffel fällig wird, die Miethöhe zulässig sein (Mietobergrenze: ortsübliche Vergleichsmiete gemäß des jeweils gültigen Mietspiegels plus 10%). Ein einmal erreichtes zulässiges Mietniveau ist aber weiterhin zulässig, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete zwischenzeitlich gesunken sein sollte. Bei bis zum 30.10.2015 abgeschlossenen Staffelmietverträgen finden die Regelungen zur Mietpreisbremse keine Anwendung.

§ Rechtsquellen: § 557a BGB (Staffelmiete), § 557b BGB (Indexmiete).

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 Bezugsfertigkeit.

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 - 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

Stadt Bietigheim-Bissingen
Liegenschafts- und Rechtsamt
Löchgauer Straße 22
74321 Bietigheim-Bissingen

Telefon: (07142) 74-230
liegen@bietigheim-bissingen.de

Urheberrecht

Copyright © 2017 Stadt Bietigheim-Bissingen. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Bietigheim-Bissingen. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.