Bad Teinach-
Zavelstein

Mietspiegel
Bad Teinach-Zavelstein

2022

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

Erläuterungen **17**

Baujahr 17

Wohnfläche 17

Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 17

Kostenpflichtige
Parkdauer
max. 30 Min.

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den ersten Mietspiegel für die Stadt Bad Teinach-Zavelstein präsentieren zu dürfen. Dieser soll den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt in unserer Stadt bieten.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit Haus & Grund Calw e. V. und dem Mieterverein Calw & Umgebung e. V. aufgestellt. Inhaltlich ist er an die qualifizierten Mietspiegel der Städte Nagold und Pforzheim angelehnt, wobei die Miethöhen mithilfe einer statistisch fundierten Preisabstandsmessung an das örtliche Mietpreisniveau unserer Stadt angepasst wurden.

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

Der Mietspiegel ist in Zusammenarbeit mit der Großen Kreisstadt Calw und den Gemeinden Althengstett und Oberreichenbach entstanden. Allen am Projekt und der Entstehung dieses Mietspiegels Beteiligten gebührt mein herzlicher Dank.

Markus Wendel
Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Bad Teinach-Zavelstein 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 Stadt Bad Teinach-Zavelstein anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- Mieterverein Calw und Umgebung e.V. und
- Haus & Grund Calw 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 2021 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 Bad Teinach-Zavelstein 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 Werkswohnungen
- Wohnungen in Heimen/Internaten
- Ferienwohnungen/zum vorübergehenden Gebrauch überlassene Wohnungen
- Öffentlich geförderte Wohnungen in der Bindungsfrist

Aufgrund ihrer Seltenheit auf dem Mietmarkt in Bad Teinach-Zavelstein kann die ortsübliche Vergleichsmiete für

- Wohnungen mit Wohnflächen unter 30 oder über 160 m^2

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 5.5.2022 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. 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 Calw e.V.	**Mieterverein Calw und Umgebung e.V.**
Geschäftsstelle Johannes-Brenz-Platz 6 75365 Calw-Altburg Telefon: 07051/9384554 E-Mail: info@hausundgrund-calw.de Internet: www.hausundgrund.de/verein/haus-grund-calw-ev	Postgasse 2 75365 Calw Telefon: 07051-2760 E-Mail: vorstand@mieterverein-calw.de Internet: https://www.mieterverein-calw.de

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein	**Öffnungszeiten**
Rathausstraße 9 75385 Bad Teinach-Zavelstein Telefon: 07053/9292-0 E-Mail: stadtverwaltung@bad-teinach-zavelstein.de Internet: www.bad-teinach-zavelstein.de	Mo, Di, Do, Fr: 8 bis 12 Uhr Di: 14 bis 18:30 Uhr

Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Rathausstr. 9) aus.

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie unter ***www.mietspiegel-bad-teinach-zavelstein.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:				
Baujahr der Wohnung:				
Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 12 u. 13) die Basismiete.				
Basismiete gemäß der Tabelle 1:			€/m²	A
Schritt 2: Ermitteln Sie den Punktwert für die Wohnung gemäß der Tabelle 2 (S. 14 u. 15)				
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		€/m²	D
Schritt 4: Ermitteln Sie die Mietpreisspanne:				
Spannen-Untergrenze				
Berechnen Sie:	D x 0,87		€/m²	E
Spannen-Obergrenze				
Berechnen Sie:	D x 1,13		€/m²	F

Ergebnis-Zusammenfassung:

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

E	D	F
Spannen-Untergrenze	Mittelwert	Spannen-Obergrenze

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

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 Wohnfläche 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 2009)

Wohnfläche	Baujahre							
	bis 1981 ☐	1982 - 1985 ☐	1986 - 1989 ☐	1990 - 1993 ☐	1994 - 1997 ☐	1998 - 2001 ☐	2002 - 2005 ☐	2006 - 2009 ☐
☐ 30 bis unter 31 m²	8,02	8,08	8,18	8,33	8,53	8,69	8,86	9,10
☐ 31 bis unter 32 m²	7,85	7,92	8,01	8,16	8,37	8,53	8,70	8,93
☐ 32 bis unter 34 m²	7,59	7,65	7,75	7,90	8,10	8,26	8,43	8,67
☐ 34 bis unter 36 m²	7,41	7,48	7,57	7,72	7,93	8,09	8,26	8,49
☐ 36 bis unter 39 m²	7,30	7,36	7,46	7,61	7,81	7,97	8,14	8,38
☐ 39 bis unter 42 m²	7,13	7,20	7,30	7,44	7,65	7,81	7,98	8,21
☐ 42 bis unter 45 m²	6,99	7,05	7,15	7,30	7,50	7,66	7,83	8,07
☐ 45 bis unter 49 m²	6,85	6,91	7,01	7,16	7,36	7,52	7,69	7,93
☐ 49 bis unter 53 m²	6,72	6,79	6,88	7,03	7,24	7,39	7,56	7,80
☐ 53 bis unter 57 m²	6,61	6,68	6,77	6,92	7,12	7,28	7,45	7,69
☐ 57 bis unter 61 m²	6,52	6,59	6,68	6,83	7,03	7,19	7,36	7,60
☐ 61 bis unter 65 m²	6,45	6,51	6,61	6,76	6,96	7,12	7,29	7,53
☐ 65 bis unter 70 m²	6,40	6,46	6,56	6,71	6,91	7,07	7,24	7,48
☐ 70 bis unter 75 m²	6,35	6,42	6,52	6,67	6,87	7,03	7,20	7,43
☐ 75 bis unter 80 m²	6,32	6,38	6,48	6,63	6,83	6,99	7,16	7,40
☐ 80 bis unter 85 m²	6,28	6,34	6,44	6,59	6,79	6,95	7,12	7,36
☐ 85 bis unter 105 m²	6,19	6,26	6,35	6,50	6,71	6,87	7,04	7,27
☐ 105 bis unter 125 m²	6,13	6,20	6,29	6,44	6,65	6,81	6,98	7,21
☐ 125 bis unter 160 m²	6,13	6,19	6,29	6,44	6,64	6,80	6,97	7,21

Tabelle 1.2: Monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter Euro/m² (Baujahre ab 2010)

Wohnfläche	Baujahre						
	2010 - 2013 ☐	2014 - 2015 ☐	2016 - 2017 ☐	2018 ☐	2019 ☐	2020 ☐	2021 ☐
☐ 30 bis unter 31 m²	9,40	9,63	9,79	10,08	10,27	10,63	10,83
☐ 31 bis unter 32 m²	9,23	9,46	9,62	9,92	10,10	10,46	10,65
☐ 32 bis unter 34 m²	8,96	9,20	9,36	9,65	9,83	10,18	10,36
☐ 34 bis unter 36 m²	8,79	9,02	9,18	9,47	9,65	10,00	10,18
☐ 36 bis unter 39 m²	8,67	8,91	9,07	9,35	9,53	9,87	10,05
☐ 39 bis unter 42 m²	8,51	8,74	8,90	9,19	9,36	9,70	9,88
☐ 42 bis unter 45 m²	8,37	8,60	8,76	9,04	9,21	9,55	9,72
☐ 45 bis unter 49 m²	8,22	8,46	8,62	8,89	9,06	9,40	9,57
☐ 49 bis unter 53 m²	8,10	8,33	8,49	8,77	8,93	9,27	9,44
☐ 53 bis unter 57 m²	7,99	8,22	8,38	8,66	8,82	9,15	9,32
☐ 57 bis unter 61 m²	7,90	8,13	8,29	8,56	8,73	9,06	9,22
☐ 61 bis unter 65 m²	7,82	8,06	8,22	8,49	8,65	8,98	9,14
☐ 65 bis unter 70 m²	7,77	8,01	8,17	8,44	8,60	8,93	9,09
☐ 70 bis unter 75 m²	7,73	7,97	8,12	8,40	8,55	8,88	9,05
☐ 75 bis unter 80 m²	7,69	7,93	8,09	8,36	8,52	8,85	9,01
☐ 80 bis unter 85 m²	7,65	7,89	8,05	8,32	8,47	8,80	8,96
☐ 85 bis unter 105 m²	7,57	7,80	7,96	8,23	8,39	8,72	8,87
☐ 105 bis unter 125 m²	7,51	7,74	7,90	8,17	8,33	8,65	8,81
☐ 125 bis unter 160 m²	7,51	7,74	7,90	8,17	8,32	8,65	8,80

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. 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 jüngerem Baualter kommt in einem höheren Basispreis in Tabelle 1 zum Ausdruck.

	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	Punkte	
Hauptsächliche Heizungsart			
☐ Einzelöfen, Kachelöfen, keine Heizung gestellt	↘	-3	
☐ Elektrospeicherheizung	↘	-3	
☐ Etagenheizung	→	0	
☐ Zentralheizung	→	0	
☐ Fußbodenheizung	↗	2	
Überwiegender Bodenbelag			
☐ PVC-Boden, kein Bodenbelag gestellt	↘	-2	
☐ Linoleum-, Dielen-, Teppich-, Fliesenboden	→	0	
☐ Laminat, Korkboden	↗	2	
☐ Parkett, Natursteinboden, Vinyl	↗	3	
☐ Fußboden wurde 2001 oder früher verlegt	↘	-2	
Sanitärausstattung			
☐ Einfache Sanitärausstattung	↘	-2	
☐ Standardausstattung	→	0	
☐ Gehobene Sanitärausstattung	↗	2	
☐ Gästebad/zweites Bad	↗	2	

Die Art der Sanitärausstattung ergibt sich aus der Zahl der im Folgenden aufgelisteten Ausstattungselemente:

- 4 oder weniger Ausstattungselemente: einfache Sanitärausstattung
- 5 bis 7 Ausstattungselemente: Standardausstattung
- 8 oder mehr Ausstattungselemente: gehobene Sanitärausstattung

☐ Badewanne	☐ Einhandmischer (Mischbatterie)	☐ wirksame Entlüftung
☐ (getrennte) Dusche	☐ Bidet (Sitzwaschbecken)	☐ gefliester Fußboden
☐ ein oder mehrere Waschbecken (mehrere Waschbecken können nicht mehrfach gezählt werden)	☐ Urinal	☐ geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch)
	☐ Handtuchwärmer	
	☐ Fußbodenheizung im Bad	

Ein WC in der Wohnung ist Standard und wird nicht in die Bewertung einbezogen.

		Übertrag:	
	mietsenkend: ↘ mietsteigernd: ↗	Punkte	
Küchenraum			
☐ Kochnische	↘	-3	
☐ Offene Küche, die mit Fliesen oder anderweitig hochwertigem Bodenbelag ausgelegt ist	↗	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 bei Mehrfamilienhäusern	↘	-1	
☐ Waschküche im Gebäude	↗	1	
☐ Aufzug im Gebäude (Merkmal nicht anwendbar in Gebäuden mit 6 und mehr Geschossen)	↗	2	
☐ Ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder / Fahrradgarage	↗	2	
☐ Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)	↗	2	
☐ Gästebad / zweites Bad oder zweite Toilette in der Wohnung	↗	2	
☐ Penthouse, Maisonette-, Galeriewohnung oder Loft	↗	5	
☐ Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (keine Einliegerwohnung)	↗	6	
Sanierungen / Modernisierung der Ausstattung			
☐ Nachträgliche energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle (Dach und Fassade) 1997 oder später*	↗	3	
☐ Modernisierung der Heizungsanlage 2011 oder später***	↗	1	
☐ Elektroleitungen wurden 2003 oder später modernisiert**	↗	2	
☐ Sanitärausstattung wurde 2011 oder später modernisiert***	↗	2	
☐ Fußboden wurde 2011 oder später verlegt***	↗	1	
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	
Ortsteile			
☐ Emberg, Kentheim, Schmieh, Station Teinach	↘	-11	
☐ Rötenbach	↘	-7	
☐ Bad Teinach	→	0	
☐ Sommenhardt	↗	2	
☐ Zavelstein	↗	6	
Gesamtpunktzahl (bitte in das Rechenschema bei **B** eintragen)			

* Die Berücksichtigung dieses Merkmals ist nur für Wohnungen mit Baujahren bis 1996 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 2010 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/Mietern 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 Stadt Bad Teinach-Zavelstein 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-bad-teinach-zavelstein.de*** abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Rathausstr. 9) aus.

§ 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.

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

Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein
Rathausstraße 9
75385 Bad Teinach-Zavelstein
Telefon: 07053/9292-0
E-Mail: stadtverwaltung@bad-teinach-zavelstein.de

Bildnachweis

© Stadt Bad Teinach-Zavelstein
© Alex Kijak

Gestaltung

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

Urheberrecht

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