



**Mietspiegel
der Schillerstadt
Marbach am Neckar
2018**

**Mietspiegel
der Schillerstadt
Marbach am Neckar
2018**





Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorwort | 7 |
| Allgemeine Hinweise | 9 |
| Funktion und Anwendung des Mietspiegels | 9 |
| Einfacher Mietspiegel | 9 |
| Ortsübliche Vergleichsmiete | 9 |
| Geltungsbereich | 9 |
| Gültigkeitszeitraum | 10 |
| Mietpreisspannen | 10 |
| Beratung | 11 |
| Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 13 |
| Rechenschema | 13 |
| Tabelle 1: Basismiete | 14 |
| Tabelle 2: Prüfliste zur Ermittlung des Punktwerts für die Wohnung (Ausstattung und Wohnlage) | 16 |
| Weiterführende Hinweise | 19 |
| Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete | 19 |
| Kappungsgrenze und Fristen | 19 |
| Prüfung auf Mietüberhöhung | 19 |
| Definitionen | 21 |
| Baujahr | 21 |
| Wohnfläche | 21 |
| Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten | 21 |
| Impressum | 23 |
| Bildnachweis | 23 |



STADTVERWALTUNG
MARBURG AN NIDAR



Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Schillerstadt Marbach am Neckar mit seiner malerischen Altstadt und den Geburtshäusern von Friedrich Schiller und Tobias Mayer ist das kulturelle Zentrum des Landkreises Ludwigsburg und daher als zentraler Wohnort für alle Generationen außerordentlich beliebt. Die Frage nach einer angemessenen Miete stellt sich daher für Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Ich freue mich, dass ich mit dem nun vorliegenden ersten Mietspiegel der Schillerstadt Marbach am Neckar dazu beitragen kann, den Wohnungsmarkt transparent zu machen und sowohl Mietern als auch Vermieter eine verlässliche Grundlage und Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung geben zu können.

Der Mietspiegel wurde in Zusammenarbeit mit dem DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e. V. und dem Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V. aufgestellt und ist an den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg angelehnt. Die Miethöhen wurden mithilfe einer statistisch fundierten Preisabstandsmessung an das örtliche Mietpreisniveau der Schillerstadt Marbach am Neckar angepasst.

Ich freue mich, dass ich Ihnen mit dem ersten Mietspiegel für Marbach am Neckar ein hilfreiches Instrument zur Ermittlung des Mietpreises in die Hand geben kann.

Ich bedanke mich herzlich bei allen, die an der Entstehung des Mietspiegels mitgewirkt haben und wünsche Ihnen liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger viel Erfolg in der Anwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Trost

Bürgermeister

Allgemeine Hinweise

Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Marbach am Neckar 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. 19)

Einfacher Mietspiegel

Dieser einfache Mietspiegel gemäß 558c BGB wird von der Stadt Marbach am Neckar anerkannt. Die Aufstellung des Mietspiegels wurde fachlich begleitet durch:

- den DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V.,
- den 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 Marbach am Neckar wurde mithilfe einer Messung des Abstands des Mietniveaus zwischen Ludwigsburg und Marbach am Neckar 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 Marbach am Neckar 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, 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. 21).

Geltungsbereich

Der Mietspiegel kann nur auf Wohnungen im „freien“ (nicht preisgebundenen) Mietwohnungsmarkt, die bis zum 30.6.2018 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 Marbach am Neckar 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 gilt vom 1.7.2018 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 Spanngrenzen 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:

| Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Haus&Grund Region Ludwigsburg e.V. | DMB-Mieterbund für Stadt und Kreis Ludwigsburg e.V. |
|--|--|
| Hospitalstraße 9 71634 Ludwigsburg | Asperger Straße 19 71634 Ludwigsburg |
| Telefon (07141) 92 58 99 info@hausundgrund-ludwigsburg.de www.hausundgrund-ludwigsburg.de | Telefon (07141) 92 80 71 info@mieterbund-ludwigsburg.de www.mieterbund-ludwigsburg.de |

Kontaktadresse bei der Stadtverwaltung (keine rechtliche Beratung möglich):

| Stadt Marbach am Neckar | Sprechzeiten |
|---|---------------------------------------|
| Grundstücks und Gebäudemanagement 2. OG, Zimmer 25 Marktstraße 23 71672 Marbach am Neckar | Montag - Freitag: 09.00 bis 12.00 Uhr |
| Telefon (07144) 102-260 rathaus@schillerstadt-marbach.de | Montag: 15.00 bis 18.00 Uhr |
| | Mittwoch: 14.00 bis 16.00 Uhr |

Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Marktstr. 23, 2. OG, Zimmer 25) zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

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

Ein Online-Tool zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet unter www.mietspiegel-schillerstadt-marbach.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: | <input type="text"/> m ² | |
| Baujahr der Wohnung: | <input type="text"/> | |
| Schritt 1: Entnehmen Sie der Tabelle 1 (S. 14) 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. 16 und 17) | | |
| 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: | | |
| Spannen-Untergrenze | | |
| Berechnen Sie: D x 0,89 | <input type="text"/> €/m ² ← E | |
| Spannen-Obergrenze | | |
| Berechnen Sie: D x 1,11 | <input type="text"/> €/m ² ← F | |
| Ergebnis-Zusammenfassung: | | |
| Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt in € je m ² pro Monat (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 als Gesamtmiete eine ortsübliche Vergleichsmiete in € pro Monat (netto, kalt) von: | | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| 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 - Juni 2018 |
| 25- 29 | 9,20 | 9,13 | 9,85 | 10,50 | 11,11 | 11,55 | 12,01 | 12,57 |
| 30-34 | 8,43 | 8,35 | 9,03 | 9,63 | 10,21 | 10,60 | 11,05 | 11,57 |
| 35- 39 | 7,85 | 7,78 | 8,42 | 8,99 | 9,53 | 9,91 | 10,33 | 10,82 |
| 40- 44 | 7,39 | 7,32 | 7,94 | 8,47 | 9,00 | 9,37 | 9,76 | 10,24 |
| 45- 49 | 7,03 | 6,95 | 7,55 | 8,07 | 8,58 | 8,93 | 9,31 | 9,77 |
| 50- 54 | 6,78 | 6,72 | 7,29 | 7,80 | 8,30 | 8,63 | 9,02 | 9,46 |
| 55- 59 | 6,65 | 6,57 | 7,15 | 7,65 | 8,13 | 8,47 | 8,84 | 9,27 |
| 60- 69 | 6,50 | 6,43 | 6,98 | 7,48 | 7,94 | 8,27 | 8,63 | 9,06 |
| 70- 89 | 6,31 | 6,25 | 6,80 | 7,26 | 7,72 | 8,05 | 8,40 | 8,80 |
| 90- 119 | 6,21 | 6,15 | 6,69 | 7,15 | 7,60 | 7,92 | 8,26 | 8,67 |
| 120- 149 | 6,26 | 6,19 | 6,73 | 7,19 | 7,65 | 7,96 | 8,32 | 8,72 |

*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. 19).

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 Lagemarkmale aufgeführt, die mietsteigernde oder mietenkende 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 Einfamilienhäuser) | ↗ | -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 Haupräume der Wohnung liegen in Richtung einer Haupt- oder Durchgangsverkehrstr. (starke Verkehrsbelastung) | ↗ | -6 | |
| Ortsteil Marbach (ohne Gebiet Hörnle/Eichgraben) | ↗ | 15 | |
| Gebiet Hörnle/Eichgraben | ↗ | 9 | |
| Ortsteile Rielingshausen und Siegelhausen | ↗ | 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 Marbach am Neckar 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-schillerstadt-marbach.de> abgerufen werden. Der Mietspiegel liegt im Rathaus (Marktstr. 23, 2. OG, Zimmer 25) 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).

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 angegerechnet. Die Flächen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter werden bei der Wohnfläche-ermittlung 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, Türrischen, 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 angepasst 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 Marbach am Neckar
Bürgermeister Jan Trost
Marktstraße 23
71672 Marbach am Neckar
(07144) 102 -0
rathaus@schillerstadt-marbach.de

Bildnachweis

© Stadt Marbach am Neckar
© alexmilos/130351181/shutterstock.com
© Dieter Sukowski
© Bernhard Jäger

Urheberrecht

Copyright © 2018 Stadt Marbach am Neckar. Alle Rechte vorbehalten. Abdruck (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Marbach am Neckar. Ausdrücklich gestattet ist die Vervielfältigung des Mietspiegels (in Teilen oder gesamt) durch Vermieterinnen/Vermieter und die Weitergabe an Mieterinnen/Mieter.

